



COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

Piazza Municipio C.A.P. 84080 Telefono centralino (089) 568717
www.comune.pellezzano.sa.it - pec: protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it
Cod. Fiscale: 80020870657 - P. IVA 00650060650.

AREA LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Scheda 4

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - AGGIORNAMENTO 2025.

a) Descrizione:

Trattasi di fabbricato costruito con struttura di impianto ottocentesco di muratura di tufo e pietrame con solai in latero-cemento e copertura in legno.

L'immobile è sito in frazione Capezzano con ingresso in via Fravita ed è composto da due piani fuori terra più sottotetto.

Allo stato attuale è condotto in fitto dalla famiglia Falcone.

- *dettagliata descrizione nell'allegata perizia di stima* -

b) Dati catastali:

Trattasi di immobile con particella catastale intestata al Comune di Pellezzano identificata in catasto fabbricati al foglio 9 part. 1209 cat. A/3 classe 2 consistenza 7 vani sup. cat. 174,00 mq. rendita 488,05.

Annessi al suddetto fabbricato e da distaccare e trasferire per consentirne la piena fruibilità una zona di terreno per circa mq. 1.700,00

c) Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale è riportata come zona "fascia periurbana".

Il PUC prevede la seguente disciplina:

Articolo 117 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Il Piano Stralcio dell'assetto idrogeologico prevede l'area in zona P3 – pericolosità elevata – ovvero ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o in attesa è caratterizzata da intensità alta o media associate a magnitudo elevata.

- *dettagliata descrizione nell'allegata perizia di stima* -

d) Proposta di variante urbanistica:

Non si propone alcuna variante urbanistica.

e) Tipologia del bene:

Area non è soggetta a nessun vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e non si prevedono progettazioni e/o realizzazioni di opere pubbliche.

f) Destinazione proposta:

Non si propongono variazioni

g) Modalità di valorizzazione/alienazione:

Si propone di procedere alla vendita del bene, stante la sua vetustà e il possibile interesse dell'utenza in generale, ivi compreso l'attuale fittuario. Valore stimabile in **130.446,00 Euro (euro centotrentamila quattrocentoquarantasei/00)** in considerazione della consistenza e superficie alienabile dell'immobile di mq. 174, nonché dei terreni di pertinenza per mq. 1.700,00 circa.

Al riguardo si rimette di seguito perizia estimativa del bene redatta dal Tecnico Comunale Arch. G. Braione.

Il Responsabile dell'Area

Arch. Alfonso Landi





COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

piazza Municipio, 1 C.A.P. 84080 - Tel. Centr.s.d.n. (089) 568717
www.comune.pellezzano.sa.it - protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it -
Codice Fiscale: 80020870657 - Partita IVA 00650060650

STIMA DI MASSIMA FABBRICATO UBICATO IN VIA FRAVITA FRAZ. CAPEZZANO

DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto costituito da:

- un fabbricato di impianto ottocentesco costruito con struttura di muratura di tufo e pietrame, con solai di c.a. e ferro con copertura in tegole di argilla a coppo e embrice, riportato nel Catasto del Comune di Pellezzano al foglio n. 7 mappale 1209 fabbricato e spazi esterni con cat. A/3, classe 2 Consistenza 7 vani Rendita 488,05, superficie catastale escluso aree scoperte 174,00 mq. di proprietà Comune di Pellezzano ;

- da terreni agricoli così come segue:

mappale 1196 qualità seminativo arborato, classe 4 mq. **310,00**, R.D. € 3,76;

mappale 1308 qualità seminativo arborato, classe 4, mq. **135,00** R.D. € 1,64;

mappale 1312 qualità seminativo arborato, classe 4, mq. **1.145,00** R.D. € 13,90;

mappale 672 qualità seminativo arborato, classe 4, mq. **110,00**, R.D. € 1,34;

tutte di proprietà Comune di Pellezzano;

per un totale di **mq. 1.700,00**.

Il fabbricato è composto da un piano terra di mq. netti 78,41 con un'altezza di ml. 5,00 e ml. 3,90, da un piano primo fuori terra da mq. netti di 133,46 con una altezza di ml. 3,00 e un piano sottotetto mq. netti di 92,00 con una altezza media di 2,05, tutti adibiti in tempi passati a casa colonica con cortili esclusivi.

E' possibile l'abbattimento al 60% per il piano sottotetto (SNR) per le ridotte dimensioni della altezza, per mq. 55,20.

L'ingresso è garantito da una strada posta a valle del fabbricato con cancello privato.

Lo stabile attualmente è abitato ma necessita di una ristrutturazione generale.

I solai e la copertura sono in c.a e ferro.

La rampa potrà essere realizzata a confine con il nuovo asilo comunale di recente realizzazione.

L'immobile ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- nel nuovo P.U.C. :

Zona agricola di salvaguardia periurbana, si riporta qui di seguito l'estratto della NTA art. 117 e 118:

Articolo 117 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Articolo 118 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: modalità di intervento

1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.

2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.

3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente.

4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.

6. E' vietata la realizzazione di opere interrato di qualsiasi natura.

7. E' consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di altezza massima m 3, e superficie in pianta non superiore a mq 15, per il ricovero di attrezzi.

8. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

9. In tali sottozone non è ammessa l'istallazione di serre amovibili

10. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

- nel piano dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed integrazione del Fiume Sele l'immobile ricade in Zona P3 (Pericolosità da frana Elevata) R3 (rischio idraulico elevato) con interventi disciplinati dall'art. 16 art. 33 del PSAI che di seguito si riportano:

ARTICOLO 16 - Disciplina delle aree a rischio elevato da frana R3 per i Bacini idrografici in Destra Sele, in Sinistra Sele e rischio reale da frana Rf3 per il Bacino idrografico Interregionale del Sele.

1. Nelle aree a rischio reale elevato da frana R3 per i Bacini idrografici in Destra Sele e in Sinistra Sele e Rf3 per il Bacino idrografico Interregionale Sele, oltre agli interventi e le attività previste nelle aree a rischio reale molto elevato da frana, sono consentite, in relazione al patrimonio edilizio esistente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione con ricostruzione, che non comportino aumento del carico insediativo;

b. la realizzazione di manufatti qualificabili come volumi tecnici;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle

porzioni libere degli impianti cimiteriali esistenti.

2. I progetti di cui al comma 1 devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

CAPO III - AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA

ARTICOLO 33 - Disciplina delle aree a pericolosità da frana molto elevata ed elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali in Destra e in Sinistra Sele e a pericolosità reale da frana Pf3 e Pf2 per il Bacino idrografico Interregionale Sele.

1. Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali del Destra e del Sinistra Sele e a pericolosità reale elevata Pf3 e a pericolosità reale da frana media Pf2, per il Bacino interregionale Sele, oltre a quanto previsto dall'art. 27, sono consentiti:

- a. gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei muretti a secco e delle opere di mitigazione del rischio da frane ed idraulico;
- c. gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre la pericolosità dell'area;
- d. la realizzazione di muretti a secco;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi strettamente connessi alle attività agricole.

2. Gli interventi di cui al vincolante comma 1, lett. a) e b) - manutenzione straordinaria — e c) devono essere corredati dello studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, sul quale questa Autorità è chiamata ad esprimere il proprio parere di competenza.

I terreni hanno destinazione nel PUC in parte in zona agricola di salvaguardia idrogeologica e in parte in zona agricola di salvaguardia periurbana.

Si riporta lo stralcio di previsione della NTA (art. 111, 112 e 113):

Articolo 111- Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad esempio i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad alta naturalità.

Articolo 112 - Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: modalità di intervento

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 103 "Edificabilità rurale", dimostrando:

- ☐ di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- ☐ la loro necessità a fini produttivi;
- ☐ la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
- ☐ che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

3. Ai fini del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 109 "Unità minima di intervento"; non è consentita la somma di superfici frazionate e non Comune di PELLEZZANO PUC Piano Urbanistico

Comunale contigue. E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.

4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.

5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 1, sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.

6. E' consentita la realizzazione di opere interrato esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Tali opere dovranno avere almeno tre lati completamente interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrato non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle; pertanto le opere interrato ammesse in tali sotto zone devono essere completamente interrato in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

7. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura non superiore al quaranta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

9. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- ☐ il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- ☐ l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
- ☐ le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 5 dagli altri fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

10. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 102 "Zone agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.

11. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 113 - Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: parametri urbanistici

1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole:

- ☐ Lotto minimo: 5000 mq
- ☐ Iff: 0,03 mc/mq
- ☐ Hmax: 7,50 m
- ☐ Piani fuori terra: 2
- ☐ Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- ☐ Distacco minimo da edifici: 10 m
- ☐ Distacco minimo dai fili stradali: 10 m

2. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

- ☐ Lotto minimo: 5000 mq
- ☐ Iff: 0,09 mc/mq
- ☐ Hmax: 4,00 m
- ☐ Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m

porzioni libere degli impianti cimiteriali esistenti.

2. I progetti di cui al comma 1 devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

CAPO III - AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA

ARTICOLO 33 - Disciplina delle aree a pericolosità da frana molto elevata ed elevata P4 e P3

per i Bacini idrografici regionali in Destra e in Sinistra Sele e a pericolosità reale da frana Pf3 e Pf2 per il Bacino idrografico Interregionale Sele.

1. Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali del Destra e del Sinistra Sele e a pericolosità reale elevata Pf3 e a pericolosità reale da frana media Pf2, per il Bacino interregionale Sele, oltre a quanto previsto dall'art. 27, sono consentiti:

- a. gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei muretti a secco e delle opere di mitigazione del rischio da frane ed idraulico;
- c. gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre la pericolosità dell'area;
- d. la realizzazione di muretti a secco;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi strettamente connessi alle attività agricole.

2. Gli interventi di cui al vincolante comma 1, lett. a) e b) - manutenzione straordinaria — e c) devono essere corredati dello studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, sul quale questa Autorità è chiamata ad esprimere il proprio parere di competenza.

I terreni hanno destinazione nel PUC in parte in zona agricola di salvaguardia idrogeologica e in parte in zona agricola di salvaguardia periurbana.

Si riporta lo stralcio di previsione della NTA (art. 111, 112 e 113):

Articolo 111- Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad esempio i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad alta naturalità.

Articolo 112 - Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: modalità di intervento

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 103 "Edificabilità rurale", dimostrando:

- ☐ di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- ☐ la loro necessità a fini produttivi;
- ☐ la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
- ☐ che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

3. Ai fini del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 109 "Unità minima di intervento"; non è consentita la somma di superfici frazionate e non Comune di PELLEZZANO PUC Piano Urbanistico

- ☐ Piani fuori terra: 1
- ☐ Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
- ☐ Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- ☐ Distacco minimo da edifici: 10 m
- ☐ Distacco minimo dai fili stradali: 20 m
- 3. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:
 - ☐ Rc: 0,01 mq/mq
 - ☐ Hmax: 4,00 m
 - ☐ Piani fuori terra: 1
 - ☐ Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
 - ☐ Distacco minimo da edifici: 20 m
 - ☐ Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
 - ☐ Distacco minimo dai fili stradali: 50 m.

TERRENI

I terreni si sviluppano intorno alla casa e a monte della casa stessa verso la collina della Picchiocca. Come già detto risultano incolti e in cattivo stato di conservazione per una metratura di mq. **1.700,00** di cui mq. 5.268,00 verso la collina e i restanti mq.1.732,00 al contorno della casa quali aree di pertinenza tutti invasi da sterpaglie e rovi.

Non si riscontrano vicoli legati al D.Lgs 42/2004 e smi codice dei beni culturali e del paesaggio.

CALCOLO DI MASSIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE E DEI TERRENI

Il calcolo del valore dell'immobile è stato effettuato tenendo conto delle possibili valutazioni dell'attuale mercato di vendita immobiliare della frazione Capezzano e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2023 secondo semestre fascia Capezzano superiore.

La valutazione risulta per abitazioni civili economiche normali pari a circa 950 €/mq, che ridotte del 50% per lo stato in cui versa il fabbricato per la necessità di effettuare grosse ristrutturazioni strutturali dell'edificio, senza la possibilità di eseguire la demolizione e la ricostruzione del fabbricato a causa del vincolo della zona P3/R3 del PSAI dall'Autorità di Bacino e delle necessarie sistemazioni delle aree esterne è possibile valutare l'immobile per circa **475,00 €/mq**.

Si rileva da un rilievo agli atti del Comune di Pellezzano una metratura netta complessiva di circa **267,00** divisi in piano terra primo piano e sottotetto abitabile.

I terreni in discreto stato conservazione sono posti al contorno dell'immobile per una quantità complessiva di mq. 1.700,00.

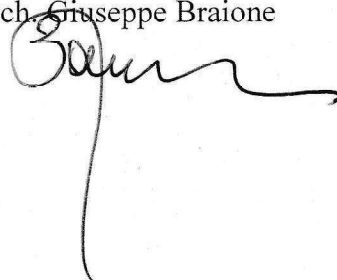
Sono stati presi in considerazione i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla legge 26/5/65 n. 590 e Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 (ultimo dato reperibile) per il seminativo arborato asciutto ovvero **2,13 €/mq**.

Per quanto sopra si ha:

Fabbricato:	mq. 267,00 x €/mq. 475,00 =	€ 126.825,00
Terreni pertinenziali:	mq. 1.700,00 x €/mq. 2,13 =	€ 3.621,00
Totale		€ 130.446,00

Il Responsabile dell'Area

arch. Giuseppe Braione





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.38.32

Segue

Visura n.: T265836

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice:G426)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1209

INTESTATO

1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 17/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1209				A/3	2	7 vani	Totale: 174 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 174 m ²	Euro 488,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2016 Pratica n. SAC378112 in atti dal 17/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173956.1/2016)
Indirizzo		VIA FRAVITA n. 120 Scala U Piano S1-T - I										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G426 - Foglio 9 - Particella 1209

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	1209				A/3	2	7 vani	Totale: 174 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 174 m ²	Euro 488,05	COSTITUZIONE del 17/12/2015 Pratica n. SA0403370 in atti dal 17/12/2015 COSTITUZIONE (n. 4513.1/2015)



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Data: 20/03/2025 Ora: 12.38.32

Fine

Visura n.: T265836

Pag: 2

Indirizzo	VIA FRAVITA n. 120 Scala U Piano SI-T-1			
Notifica	Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).			

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			9	1209				F/6					COSTITUZIONE del 23/11/2015 Pratica n. SA0373333 in atti dal 23/11/2015, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0372809 DEL 20/11/2015 (n. 372809.1/2015)
Notifica							Partita		Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/11/2015

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)		80C20870657*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/11/2015 Pratica n. SA0373333 in atti dal 23/11/2015, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0372809 DEL 20/11/2015 (n. 372809.1/2015)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12:51.41
Visura n.: T276226 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice:G426)	
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1196	

INTESTATO

1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)		80020870657*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 10/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	1196		-	SEMIN ARBOR 4	03 10		Dominicale Euro 3,76	Agrario Euro 2,48	FRAZIONAMENTO del 10/07/2013 Pratica n. SA0189637 in atti del 10/07/2013 presentato il 10/06/2013 (n. 189637 1/20 3)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:230 ; Foglio:9 Particella:590 ; Foglio:9 Particella:888 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:102 ; Foglio:9 Particella:887 ; Foglio:9 Particella:1191 ; Foglio:9 Particella:1192 ; Foglio:9 Particella:1193 ; Foglio:9 Particella:1194 ; Foglio:9 Particella:1195 ; Foglio:9 Particella:1197 ; Foglio:9 Particella:1198 ;
Foglio:9 Particella:1199 ; Foglio:9 Particella:1200 ; Foglio:9 Particella:1201 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2013

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)		80020870657*		(1) Proprieta' 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 10/07/2013 Pratica n. SA0189637 in atti dal 10/07/2013 presentato il 10/06/2013 (n. 189637 1/2013)					



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.51.41
Visura n.: T276226 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/12/2006

SITUAZIONE dell' unica immobiliare che ha originato il precedente atto 101/12/2006									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	690		-	SEMIN ARBOR	1 27 18		Euro 154,36 Euro 101,81	FRAZIONAMENTO del 11/12/2006 Pratica n. SA0404056 in atti dal 11/12/2006 T.F.N. 1/89- (n. 470.1/2006)
Notifica						Partita			
Annotazioni		di immobile: SOSTITUISCE IL NUM. 101 DEL FG.95							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:675 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1991

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	690		-	SEMIN ARBOR	4	1 32 21		Euro 160,46 L. 310.694	Euro 105,84 L. 204.926	FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 13/11/1997 T.F.2866/91 (n. 2856 1/1991)
Notifica					Partita		2110				
Annotazioni					di immobile: SOSTITUISCE IL NUM. 101 DEL FG.95						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:101 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:691 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.51.41

Segue

Visura n.: T276226 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Situazione degli intestati dal 11/12/2006

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/07/2013
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2006 - RIPRIST. DITTA COME DA ATTO DEL 15/01/82 Voltura n. 38080.1/2006 - Pratica n. SA0404097 in atti dal 11/12/2006	

Situazione degli intestati dal 19/12/1991

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S GIOVANNI DI DIO E RUGG D ARAGONA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/12/2006
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del: 19/12/1991 in atti dal 10/11/1997 T.F.2866/91 (n. 2866.1/1991)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Decuz			Reddito
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	9	101		-	SEMIN ARBOR	4	1 33 03		L. 312.621	L. 206.197	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1688)
Notifica								Partita	2110		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 637 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Decuz	Redditto	Dominicale	Agrario	
1	9	101		-	SEMIN ARBOR 4	1 85 16		L. 435.126	L. 286.998		
FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1087)											
Notifica						Partita	2.110				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 628 ; Foglio: 9 Particella: 629 ;



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.51.41
Visura n.: T276226 Pag: 4

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddite Dominicale Agrario	
1	9	101		-	SEMIN ARBOR	2 32 46		L. 546.281 L. 360.313	Impianto meccanografico del 30/06/1973
Notifica		Partita		912					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/01/1982

Situazione degli immobili dal 15/01/1982			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)		CODICE FISCALE 80020870657* (1) Proprieta' fino al 19/12/1991
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 15/01/1982 Pubblico ufficiale PRESIDENTE ENTE OS Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 9999999 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 2449 registrato in data 27/04/1984 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 3362.1/1989 - Pratica n. 391636 in atti dal 18/11/2002	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/01/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

SITUAZIONE DEGLI INTERESSI RELATIVA ALL'ATTO DEL 05/01/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)						
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE RIUNITI S GIOVANNI DI DIO E RUGGI D ARAGONA				(99) Da verificare fino al 15/01/1982	
DATI DERIVANTI DA						
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/01/1969 Pubblico ufficiale PRES REPUBBLICA Ssde ROMA (RM) Repertorio n. 37 - CC Sede ROMA (RM)						
Registrazione registrato in data 07/03/1969 - Voltura n. 480 in atti dal 02/02/1981						

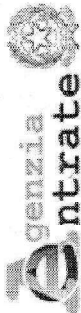
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestatari dell'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE RUGGI D'ARAGONA IN SALERNO		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1973	
		(99) Da verificare fino al 09/01/1969	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.52.28
Visura n.: T276836 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice:G426)	
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1308	

INTESTATO

1	[COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)]		80020870657*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 26/07/2023

N.	DAT. IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
					Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	1308	-	SEMIN ARBOR 4	91 35		Euro 1,64 Euro 1,08	Tipo Mappale del 26/07/2023 Pratica n. SA0117209 in atti dal 26/07/2023 presentato il 26/07/2023 (n. 117209.1/2023)
Notifica		Parità						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:573 ; Foglio:9 Particella 889 ; Foglio:9 Particella: 1195 ; Foglio:9 Particella:1234 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1143 ; Foglio:9 Particella: 1309 ; Foglio:9 Particella: 1310 ; Foglio:9 Particella: 1312 ; Foglio 9 Particella: 1313 ; Foglio:9 Particella: 1314 ; Foglio:9 Particella: 1315 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/07/2023

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI PELLEZZANO (SA)		80020870657*		(1) Proprieta' 1/1	
TABELLA DI VARIAZIONE del 26/07/2023 - presentato il 26/07/2023 n. 117209.1/2023 - Pratica n. SA0117209 in atti dal 26/07/2023							
DATI DERIVANTI DA							



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Carastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.52.28
Visura n.: T276836 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	673		-	SEMIN ARBOR 4	01 60		Euro 1,94 L. 3.760 Euro 1,28 L. 2.480	FRAZIONAMENTO del 25/05/1989 in atti dal 12/03/1996 T.F. NUM.1/89 (n. 1.2/1989)
Notifica		Partita		2110					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:629 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2017

6			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)		CODICE FISCALE 80020870657* (1) Proprietà' 1/1 fino al 26/07/2023
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/10/2017 - RIPR.DITTA COME DA VERB. TRASF. 15/01/1982 Voltura n. 25164.1/2017 - Pratica n. SA0257495 in atti dal 02/11/2017	

Situazione degli intestati dal 25/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA			(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 12/10/2017
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 25/05/1989 in atti dal 12/03/1996 T.F. NUM. 1/89 (n. 1.2/1989)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	629		-	SEMIN ARBOR 4	13 85		L. 32.548 L. 21.468	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1087)
Notifica		Partita		2110					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 9 Particella:101 ; Foglio 9 Particella:628 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE RIUNITI S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/06/1989
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1087)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	101		-	SEMIN ARBOR 4	2 32 46		Dominicale L. 546.281	Agrario L. 360.313	Impianto meccanografico del 30/06/1973
Notifica						Partita		912		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO Sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà' fino al 19/12/199*
DATI DERIVANTI DA			
DELIBERA del 15/01/1982 Pubblico ufficiale PRESIDENTE ENTE OS Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 99999999 - UR Sette SALERNO (SA) Registrazione n. 2449 registrato in data 27/04/1984 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Volturno n. 3362 1/1/080 - Pretica n. 201626 in atti del 18/11/2007			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/01/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S. GIOVANNI DI DIO E RUGGID'ARAGONA		(99) Da verificare fino al 15/01/1982
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/01/1969 Pubblico ufficiale PRES REPUBBLICA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 37 - CC Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 07/03/1969 - Voltura n. 480 in atti dal 02/02/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	OSPEDALE RUGGI D'ARAGONA IN SALERNO		
1			(991) Da verificare fino al 09/01/1960



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Data: 20/03/2025 Ora: 12.52.28

Fine

Visura n.: T276836 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1973

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.53.12
Visura n.: T277451 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice:G426)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1312

INTESTATO

1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 26/07/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	9	1312		-	SEMIN ARBOR 4	11 45		Dominicale Euro 13,90
								Euro 9,17
Tipo Mappale del 26/07/2023 Pratica n. SA0117209 in atti dal 26/07/2023 presentato il 26/07/2023 (n. 117209.1/2023)								
Notifica						Partita		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:673 ; Foglio:9 Particella 889 ; Foglio:9 Particella:1195 ; Foglio:9 Particella:1234 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1143 ; Foglio:9 Particella:1303 ; Foglio:9 Particella:1309 ; Foglio:9 Particella:1310 ; Foglio:9 Particella:1313 ; Foglio:9 Particella:1314 ; Foglio:9 Particella:1315 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/07/2023

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO	sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/07/2023 - presentato il 26/07/2023 n. 117209.1/2023 - Pratica n. SA0117209 in atti dal 26/07/2023			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/07/2013

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha e ca	De duz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	9	1195		-	SEMIN ARBOR 4	11 50		Euro 13,96	Euro 9,21
FRAZIONAMENTO del 10/07/2013 Pratica n. SA0189637 in atti dal 10/07/2013 presentato il 10/06/2013 (n. 189637.1/2C13)									
Notifica					Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:230 ; Foglio:9 Particella:690 ; Foglio:9 Particella:888 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 102 ; Foglio: 9 Particella: 887 ; Foglio: 9 Particella: 1191 ; Foglio: 9 Particella: 1192 ; Foglio: 9 Particella: 1193 ; Foglio: 9 Particella: 1194 ; Foglio: 9 Particella: 1196 ; Foglio: 9 Particella: 1197 ; Foglio: 9 Particella: 1198 ;

Foglio:9 Particella:1199 ; Foglio:9 Particella:1200 ; Foglio:9 Particella:1201 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/07/2023
DATI DERIVANTIDA			
FRAZIONAMENTO del 10/07/2013 Pratican. SA0189637 in atti dal 10/07/2013 presentato il 10/06/2013 (n. 189637/12013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/12/2006

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
				ha are ca		Dominicale		Agrario		
1	9	690	-	SEMIN ARBOR	4	1 27 18		Euro 154,36	Euro 101,81	
Notifica					Partita					
Annotazioni		di immobile: SOSTITUISCE IL NUM. 101 DEL FG 95								
FRAZIONAMENTO del 11/12/2005 Pratica n. SA0404056 in atti dal 11/12/2006 T.F.N. 1/89- (n. 470.1/2006)										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Paricella:675;



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.53.12
Visura n.: T277451 Pag: 3

Segue

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	9	690		-	SEMIN ARBOR 4	1 32 21		Dominicale Euro 160,46 L. 310.694	Agrario Euro 105,84 L. 204.926
FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 10/11/1997 T.F.2866/91 (n. 2866.1/1991)									
Notifica					Partita		2110		
Annotazioni		di immobile: SOSTITUISCE IL NUM. 101 DEL FG.95							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:01 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:691 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)		80020870657*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/07/2013
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2006 - RIPRIST. DITTA COME DA ATTO DEL 15/01/82 Voltura n. 38080.1/2006 - Pratica n. 5A0404097 in atti dal 11/12/2006		

Situazione degli intestati dal 19/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S GIOVANNI DI DIO E RUGGID ARAGONA			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/12/2006
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 10/11/1997 T.F.2866/91 (n. 2866.1/1991)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	101		-	SEMIN ARBOR 4	1 33 03		L. 312.621 L. 206.197	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1688)



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2025 Ora: 12.53.12
Visura n.: T277451

Pag: 4

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Notifica	Partita	2110	
----------	---------	------	--

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:9 Particella 637 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	101		-	SEMIN ARBOR	1 85 16		L. 435.126 L. 286.998	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1087)
Notifica						Partita	2110		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:9 Particella 628 ; Foglio:9 Particella 629 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	101		-	SEMIN ARBOR	2 32 46		L. 546.281 L. 360.313	Impianto meccanografico del 30/06/1973
Notifica						Partita	912		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Data: 20/03/2025 Ora: 12.53.12

Fine

Visura n.: T277451

Pag: 5

Situazione degli intestati dal 15/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà fino al 19/12/1991
DATI DERIVANTI DA	DELIBERA del 15/01/1982 Pubblico ufficiale PRESIDENTE ENTE OS Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 9999999 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 2449 registrato in città 27/04/1984 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 3362.1/1989 - Pratica n. 391636 in atti dal 18/11/2002		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/01/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S GIOVANNI DI DIO E RUGGI D ARAGONA		(99) Da verificare fino al 15/01/1982
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTCRITA') del 09/01/1969 Pubblico ufficiale PRES REPUBBLICA Sede RCMA (RM) Repertorio n. 37 - CC Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 07/03/1969 - Voltura n. 480 in atti dal 02/02/1981		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE RUGGI D ARAGONA IN SALERNO		(99) Da verificare fino al 09/01/1969
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1973		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice:G426) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 672

INTESTATO			
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 25/05/1989							
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
					Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	9	672	-	SEMIN ARBOR 4	01 10		
Notifica					Partita	2110	
							FRAZIONAMENTO del 25/05/1989 in atti dal 12/03/1996 C.F. NUM. 1/89 (n. 1.1/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:9, Particella 628 ;

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2017			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANOsede in PELLEZZANO (SA)	80020870657*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA DUFFICIO del 12/10/2017 - RIPR.DITTA COME DA VERB. TRASF. 15/01/1982 Voltura n. 25164. 1/2017 - Pratica n. SA0257495 in atti dal 02/11/2017	

Situazione degli intestati dal 25/05/1989			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S GIOVANNI DI DIO E RUGGI D ARAGONA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 12/10/2017

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 25/05/1989 in atti dal 12/03/1996 T.F.N.L.M.1/89 (n. 1.1/1989)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	9	628		-	SEMIN ARBOR 4	33 45		L. 78.608	L. 51.848
FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1087)									
Notifica							Partita	21 0	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:101 ; Foglio:9 Particella:629 ;

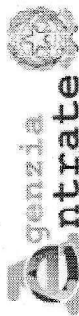
L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RILUNTI S GIOVANNI DI DIO E RUGGI D ARAGONA		(1) Proprietà 1000/1200 fino al 06/06/1989
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 1087)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	9	101		-	SEMIN ARBOR 4	2 32 46		L. 546.281	L. 360.313
Impianto meccanografico del 30/06/1973									
Notifica							Partita	912	



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Data: 20/03/2025 Ora: 12.53.48

Fine

Visura n.: T277906

Pag: 3

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO sede in PELLEZZANO (SA)	8002870657*	(1) Proprieta' fino al 19/12/1991
DATI DERIVANTI DA	DELIBERA del 15/01/1982 Pubblico ufficiale PRESIDENTE ENTE OS Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 9999999 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 2449 reg strato in data 27/04/1984 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura r. 3362.1/1989 - Pratica n. 391636 in atti dal 18/11/2002		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/01/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE OSPEDALIERO GENERALE REGIONALE OSPEDALI RIUNITI S GIOVANNI DI DIO E RUGGI D ARAGONA		(99) Da verificare fino al 15/01/1982
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/01/1969 Pubblico ufficiale PRES REPUBBLICA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 37 - CC Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 07/03/1969 - Voltura n. 480 in atti dal 02/02/1981		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE RUGGI D ARAGONA IN SALERNO		(99) Da verificare fino al 09/01/1969
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1973		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

N=4500

E=24800

1 Particella: 1208



Comune: (SA) PELLEZZANO
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T336707/2023

30-Ott-2023 17:04:18



agenzia del
Territorio

Ufficio del territorio di SALERNO

Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

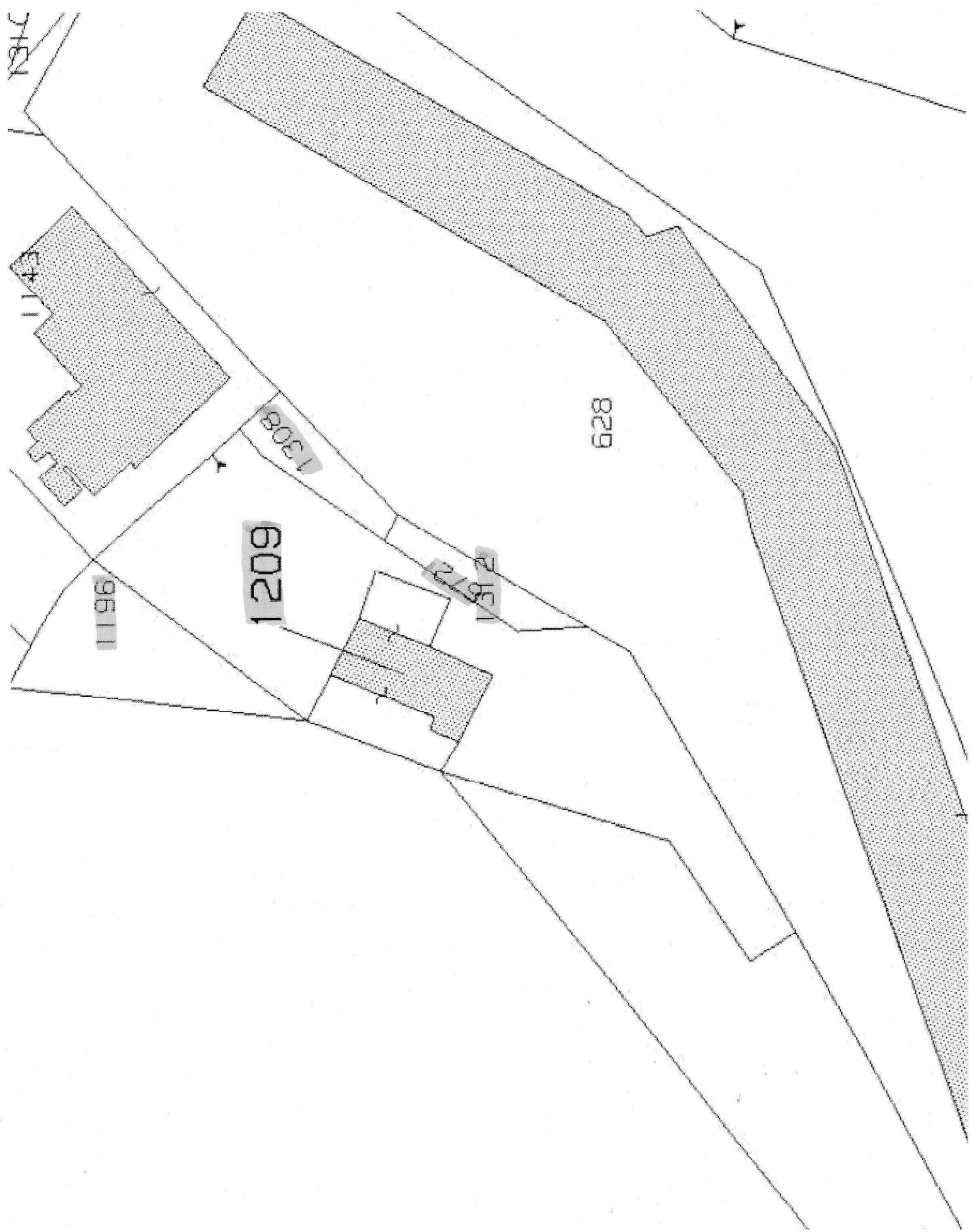
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.3 del 09/05/2005

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 COLLINE LITORANEE DI SALERNO				REGIONE AGRARIA N°: 14 COLLINE LITORANEE DEL CILENTO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
QUERCETO	4815,00				2524,00			
SEMINATIVO	22457,00				7867,00			
SEMINATIVO ARBORATO	22163,00				9570,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	61087,00				20049,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	55099,00							
ULIVETO	24452,00				24452,00			
ULIVETO FICHETO					17378,00			
ULIVETO VIGNETO					17378,00			
VIGNETO	32936,00				16761,00			



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano riguardante ex edificio rurale presentata ai sensi dell'art.2, comma 36 o 37, DL n.262/2006									
Tipo Mappale n. 372809 del 23/11/2015			Ditta n. 1 di 1		Unita' a destinazione ordinaria n. 1				
Causale: Nuova Costruzione						speciale e particolare n.			
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 03/12/2015						totali in costituzione n. 1			
Già in atti al C.T. con Idc Con: QSDW			Fgl: 9 Pla: 1195 Sub:						
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. 1			Mod. 2N parte I n.		planimetrie n. 1				
Mod. 1N parte II n. 1			Mod. 2N parte II n.		pagine elaborato planimetrico n.				

Quadro U Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Unita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti						
N. Part spco.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	-Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
Indirizzo										Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	C	9	1209						U	A/B	2	7	174	488,95	SI	SI
via Gravira 120																

Quadro D Note Relativa al Documento e Relazione Tecnica
il presente documento viene firmato dall' arch. braione giuseppe in quanto responsabile del procedimento.

<p>- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.</p> <p>- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:</p> <p>BRAIONE GIUSEPPE</p> <p>quale soggetto obbligato, residente in PELLEZZANO (SA) - VIA MUNICIPIO n. 00001 c.a.p. 84080</p> <p>- Dichiaro che il presente modello unico informativo di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.</p> <p>Il Tecnico: Geom. PECORARO VINCENZO</p> <p>ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI SALERNO n. 04388</p> <p>Codice Fiscale: PCRVCN78L14H7038</p>	<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Giuseppe Braione</p> <p><i>[Firma]</i></p> <p><i>[Stampato: SALERNO - PROV. SALERNO]</i></p> <p><i>[Stampato: VINCENZO PECORARO - GEOMETRI - SALERNO]</i></p>
--	--

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Salerno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pellezzano
 Via Fravita

civ. 120

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1209

Subalterno:

Compilata da:

Pecoraro Vincenzo

Iscritto all'albo:

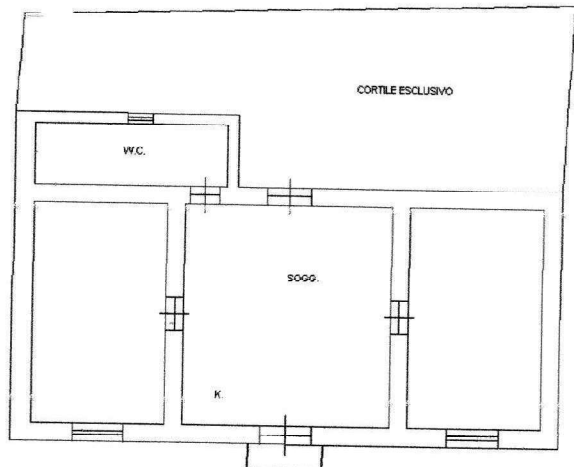
Geometri

Prov. Salerno

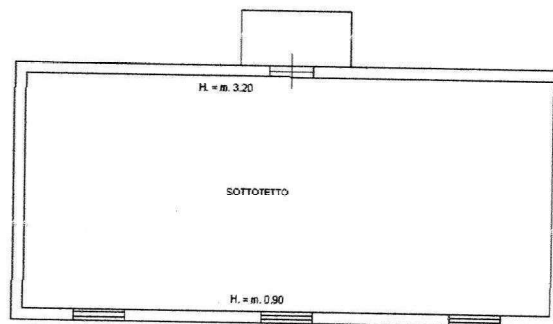
N. 04388

Scheda n. 1

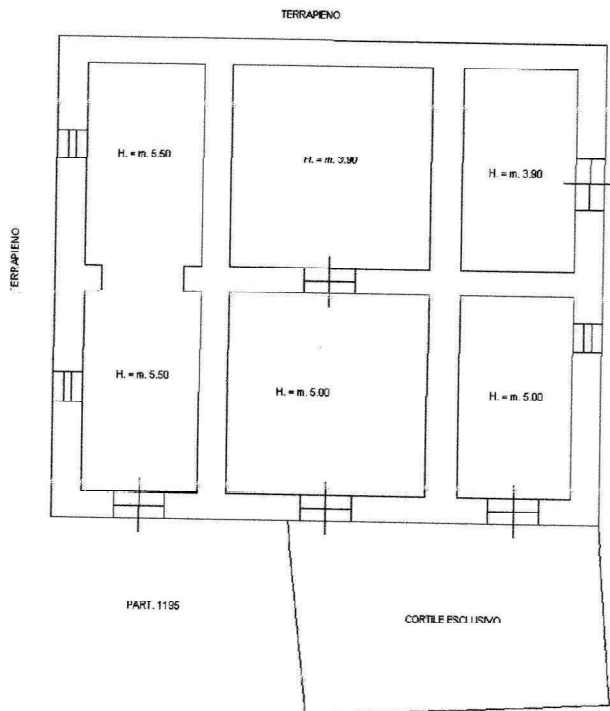
Scala 1:200



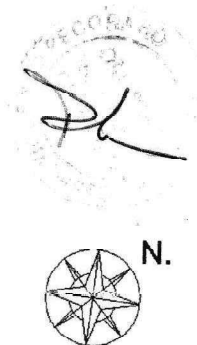
PIANO TERRA
 H.=m.3.00



PIANO SOTTOTETTO



PIANO SEMINTERRATO



N=4500

E=-24800





