

**Gianluca Fasano - Ingegnere**

via Manfredi Nicoletti n. 3 – 84010 Minori, Salerno - p.i. 04466330653 – **t. 3389930813 m.**  
[studio.tecnico.fasano@gmail.com](mailto:studio.tecnico.fasano@gmail.com)

1



**PERIZIA DESCrittiva INERENTE LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI  
NEGOZI SITUATI ALLA VIA ROMA ADIBITI A FERRAMENTA E SALA MOSTRA**

<b>PROVINCIA</b>	<b>SALERNO</b>	<b>- RELAZIONE</b>
<b>COMUNE</b>	<b>MINORI</b>	
<b>TAVOLA</b>	<b>U</b>	
<b>AGGIORNAMENTI</b>		
<b>COMMITTENTI</b>	Sig.ri Filippo Apicella, Apicella Alfonso, Apicella Gerardo	
<b>REVISIONE</b>	<b>09.01.2025</b>	
		<b>Data: gennaio 2025</b>

## RELAZIONE

**Oggetto:** Perizia descrittiva inerente la descrizione dello stato attuale dei negozi situati alla via Roma adibiti a ferramenta e sala mostra.

Il sottoscritto Ing. Gianluca Fasano, nato a Salerno (SA) il 23.05.1976, c.f. FSNGLC76E23H703F, P.IVA 04466330653, con studio a Minori (SA), alla via Manfredi Nicoletti, 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno con il n. 7622, avendo ricevuto incarico dalla di redigere apposita perizia descrittiva degli immobili catastalmente individuati con la particella 475, subalterni 2 e 73 del foglio 5, con la presente relaziona quanto segue.

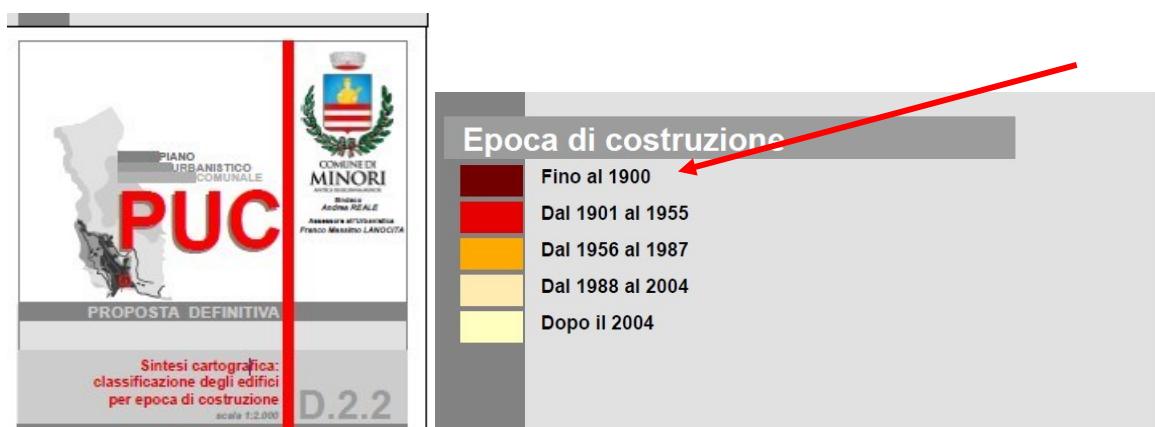
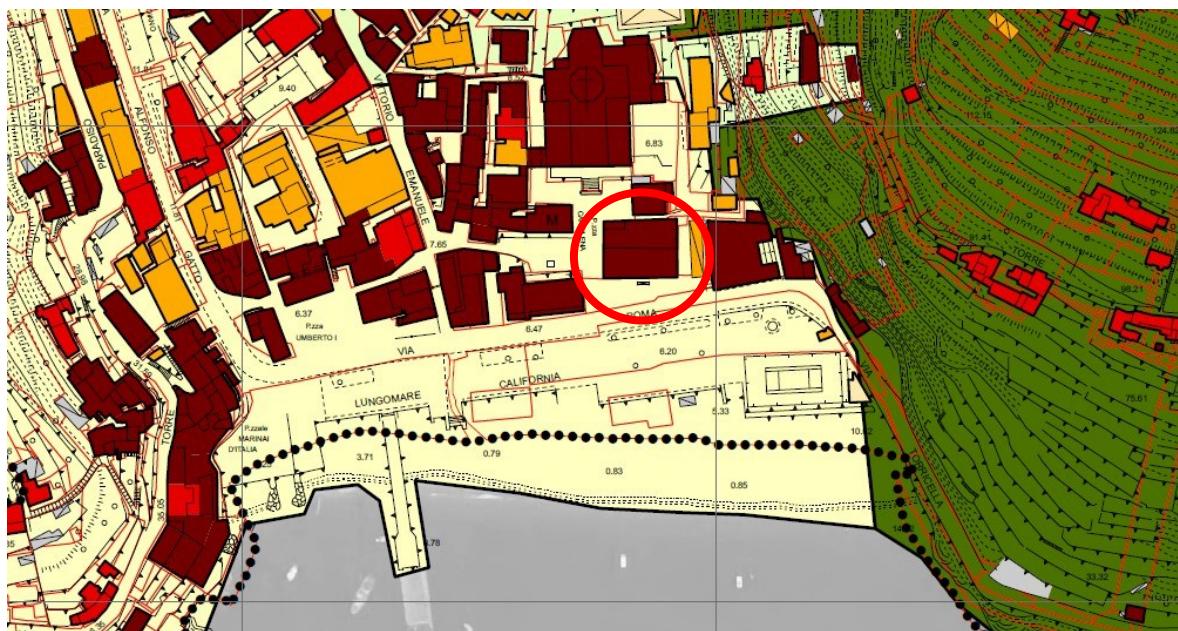
2

La presente perizia, richiesta dai germani sig. Apicella Filippo, Alfonso Gerardo, ha lo scopo di descrivere lo stato attuale dei negozi situati alla via Roma, Minori, (Sa) attualmente utilizzati quali ferramenta e sala mostra di cui si rimanda alla descrizione analitica di ogni singolo immobile.

### SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Il fabbricato denominato Palazzo Braschi, dove sono situati gli immobili oggetto della presente relazione, è un fabbricato di vetusta costruzione e risale agli anni 800 del secolo scorso. Infatti, quanto dichiarato si evince sia dal catasto di impianto dei fogli di mappa, che dalla cartografia allegata al PUC del Comune di Minori (*cfr. Tavola D.2.2 Sintesi cartografica: classificazione degli edifici per epoca di costruzione*), dove è classificato: “*edificato in epoca anteriore al 1900*”.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PUC COMUNE DI MINORI



# ESTRATTO CARTOGRAFICO MAPPA DI IMPIANTO FOGLIO 5 ANNO 1897



Inoltre si evidenzia che i locali adibiti a negozio, ed utilizzati quali ferramenta e sala mostra, sono utilizzati ininterrottamente, ad uso commerciale a partire dagli anni '50 del secolo scorso, per tanto antecedente al 1967 (*c.d. Legge Ponte*) e 1977 (*c.d. Legge Bucalossi*).

Per il fabbricato di che trattasi, negli anni 90 sono stati realizzati lavori per il consolidamento statico e riqualificazione prospettica.

Si specifica altresì che è in corso la ricerca di eventuali titoli rilasciati per la parte di fabbricato che interessa i negozi oggetto di perizia, presso gli archivi comunali.

Per detti negozi, si specifica che non sono state presentate richieste di condono edilizio e non risultano essere rilasciati titoli edilizi, e che non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi anni.

## DESCRIZIONE IMMOBILE ADIBITO A NEGOZIO – SALA MOSTRA (VIA ROMA 36)



L'immobile ad uso negozio ubicato nel comune di Minori, alla via Roma, adibito a sala mostra, è posto al piano terra del palazzo Braschi, situato alla via Roma, prospiciente il lungomare del comune di Minori.



L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Minori, foglio 5, particella 475, sub 73, Via Roma 42 (vecchia numerazione), piano T, categoria C/1, classe 8, mq 158,00 , R.C. 2.603,05 €, in ditta:

Apicella Filippo, nato a Scala (SA) il 21.12.1954, proprietario per la quota pari a 1/3;

Apicella Alfonso, nato a Scala (SA) il 16.12.1961, proprietario per la quota pari a 1/3;

Apicella Gerardo, nato a Scala (SA) il 28.07.1964, proprietario per la quota pari a 1/3.

Detto negozio è composto da due ampi vani di forma rettangolare.

L'areazione e l'illuminazione naturale è garantita dalle finestre poste sul lato ovest e sul lato nord, nonché dalla porta di ingresso posta sul lato sud.

Entrando dalla porta di ingresso, il primo vano è formato da due piani, di cui quello a piano terra ha un'altezza di metri lineari 2,85, mentre il secondo livello, al quale si accede a mezzo di una scala in ferro, è stato ricavato attraverso la realizzazione di un soppalco in lamiera, ed ha l'altezza centrale massima di metri 2,80, mentre nei laterali (est ed ovest) ha un'altezza pari a metri 0,00 in quanto il soffitto è a volta.

Proseguendo, il vano posto più a nord, ha un'altezza massima di metri 5,50 con coperture a volta, inoltre, sul lato sinistro entrando, è stata ricavata una zona soppalcata di mq 13,00, la cui altezza nella zona sottostante è di metri 2,55, mentre la zona sovrastante è di metri 2,80.

La superficie totale dei due vani posti al piano terra risulta essere di mq 125,10 mq calpestabili. La superficie soppalcata invece è di mq 65,43.

Per la realizzazione di detto soppalco, alla data odierna non risultano rilasciati titoli edilizi.

Tuttavia, il regolamento edilizio Comunale, all'art. 58, comma 1 consente la realizzazione di *"soppalchi praticabili (locali praticabili ricavati con una suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza) fino ad una superficie*

*massima pari al 50% del singolo ambiente ove realizzare il soppalco, con altezza minima netta di ml 2,10 al di sopra del soppalco e ml 2,40 al di sotto dello stesso”.*

Inoltre il comma 4 specifica che *“Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a m 0.90. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione dell’altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate”.*

E’ bene evidenziare che l’immobile in questione, con tutta probabilità, ha un piano interrato, così come tutti i vecchi fabbricati prospicienti il lungomare, che allo stato risulta essere colmo di detriti di probabile origine alluvionale, che dovrà essere oggetto di successive indagini, al fine di poterlo recuperare, che allo stato, detta superficie non è stata considerata nella redazione della presente, e che tuttavia risulta un valore aggiunto nel caso di espletamento di attività commerciali.

## DESCRIZIONE IMMOBILE ADIBITO A NEGOZIO – FERRAMENTA (VIA ROMA 38)



L'immobile, adibito a negozio, è posto al piano terra del palazzo Braschi, sito alla via Roma,



è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Minori, foglio 5, particella 475, sub 2, Via Roma, piano T, categoria C/1, classe 4, mq 77,00, R.C. € 691,95, in ditta come segue:

- 1) *Apicella Alfonso, nato a Scala (SA) il 16.12.1951, proprietario per la quota pari a 3/30;*
- 2) *Apicella Alfonso, nato a Scala (SA) il 16.12.1951, proprietario in regime di separazione dei beni per la quota pari a 1/30;*
- 3) *Apicella Emanuela, nata a Scala (SA) il 09.01.1957, proprietaria in regime di separazione dei beni per la quota pari a 1/30;*
- 4) *Apicella Emanuela, nata a Scala (SA) il 09.01.1957, proprietaria per la quota pari a 2/30;*
- 5) *Apicella Eugenia, nata a Scala (SA) il 28.08.1958, proprietaria per la quota pari a 1/30;*
- 6) *Apicella Eugenia, nata a Scala (SA) il 28.08.1958, proprietaria in regime di separazione dei beni per la quota pari a 2/30;*
- 7) *Apicella Eugenio, nato a Salerno (SA) il 06.12.1974, nudo proprietario in regime di separazione dei beni per la quota pari a 1/10;*
- 8) *Apicella Filippo, nato a Scala (SA) il 21.12.1954, proprietario per la quota pari a 1/30;*
- 9) *Apicella Filippo, nato a Scala (SA) il 21.12.1954, proprietario in regime di separazione dei beni per la quota pari a 2/30;*
- 10) *Apicella Gerardo, nato a Scala (SA) il 28.07.1964, proprietario per la quota pari a 1/30;*
- 11) *Apicella Gerardo, nato a Scala (SA) il 28.07.1964, proprietario in regime di separazione dei beni per la quota pari a 2/30;*
- 12) *Apicella Maria Pia, nata a Scala (SA) il 03.01.1960, proprietaria per la quota pari a 1/30;*
- 13) *Apicella Maria Pia, nata a Scala (SA) il 03.01.1960, proprietaria proprietario in regime di separazione dei beni per la quota pari a 2/30;*
- 14) *Apicella Simona, nata a Napoli (NA) il 28.06.1985, proprietaria per la quota pari a 3/30;*

9

15) *Apicella Tommaso, nato a Salerno (SA) il 05.07.1973, nudo proprietario per la quota pari a 1/10;*

16) *Memoli Dorotea, nata a Salerno (SA) il 02.09.1936, usufruttraria per la quota pari a 6/30;*

17) *Pagano Rosaria, nata in Libia il 31.01.1950, proprietaria per la quota pari a 3/30;*

L'immobile adibito a negozio di ferramenta, è composto da due vani di forma rettangolare su due livelli.

10

L'areazione e l'illuminazione naturale del locale al piano terra avviene tramite la porta di ingresso posta sul lato sud, da una finestra situata sul lato nord, nonché dall'accesso dal portone del Palazzo Braschi, da piazza Cantilena.

Entrando dalla porta di ingresso principale, il primo vano presenta due altezze. La parte non soppalcata di circa mq 21,00, ha un'altezza di metri 5,80 mentre per la superficie di mq 38,00 situata sotto il soppalco, ha un'altezza di metri 2,70.

Proseguendo, il vano posto più a nord ha un'altezza di metri lineari 3,05, dove è posizionato anche un ambiente con servizio igienico.

Il piano soppalco ha un'altezza di circa metri 2,90, ed è dotato di una finestra posta sul lato nord, ed una finestra che prospetta sull'androne del palazzo e presenta la copertura a volta.

La superficie dell'immobile al piano terra risulta essere di mq 128,00 calpestabili, mentre il soppalco è di circa mq 104,00.

Il soppalco, anche se non riportato in catasto, risulta essere di vetusta costruzione. Alla data odierna non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione dello stesso, tuttavia per gli immobili con altezza rilevante, il RUEC del comune di Minori, consente di poter soppalcare fino al 50% di ogni singolo ambiente, come di seguito specificato.

Infatti, il regolamento edilizio Comunale, all'art. 58, comma 1 consente la realizzazione di *"soppalchi praticabili (locali praticabili ricavati con una*

*suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza) fino ad una superficie massima pari al 50% del singolo ambiente ove realizzare il soppalco, con altezza minima netta di ml 2,10 al di sopra del soppalco e ml 2,40 al di sotto dello stesso”.*

Inoltre, il comma 4 specifica che *“Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a m 0.90. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione dell’altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate”.*

11

E' bene evidenziare che l'immobile in questione, con tutta probabilità, ha un piano interrato, così come tutti i vecchi fabbricati prospicienti il lungomare, che allo stato risulta essere colmo di detriti di probabile origine alluvionale, che dovrà essere oggetto di successive indagini, al fine di poterlo recuperare, che allo stato, detta superficie non è stata considerata nella redazione della presente, e che tuttavia risulta un valore aggiunto nel caso di espletamento di attività commerciali.

Inoltre, nella zona immediatamente antistante i locali vi è un'area pubblica comunale, che distanza dalla strada statale, che allo stato è in concessione ai proprietari.

Tanto doveva a compimento dell'incarico.

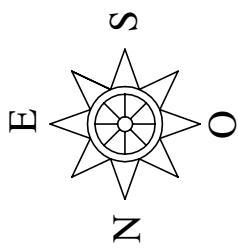
Si allegano le planimetrie degli immobili.

Minori, 09/01/2025

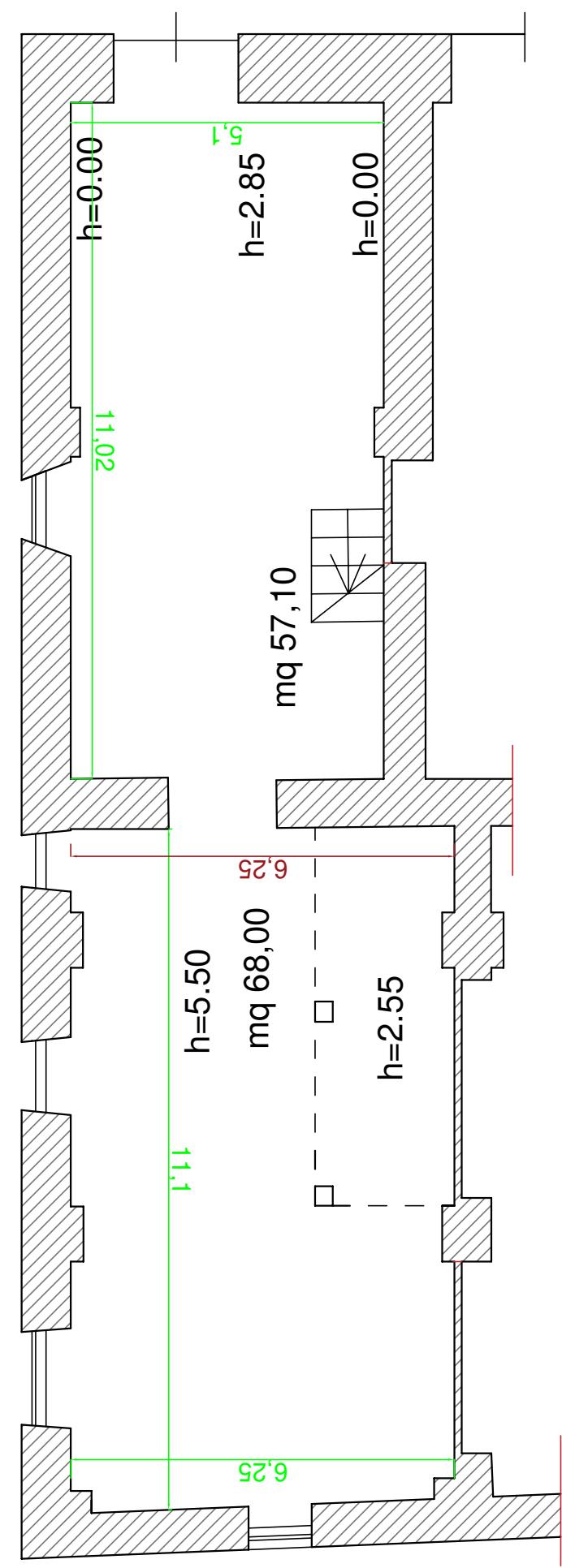
Il tecnico



10,00 9,00 8,00 7,00 6,00 5,00 4,00 3,00 2,00 1,00 0,00



novembre 2021  
scala 1:100

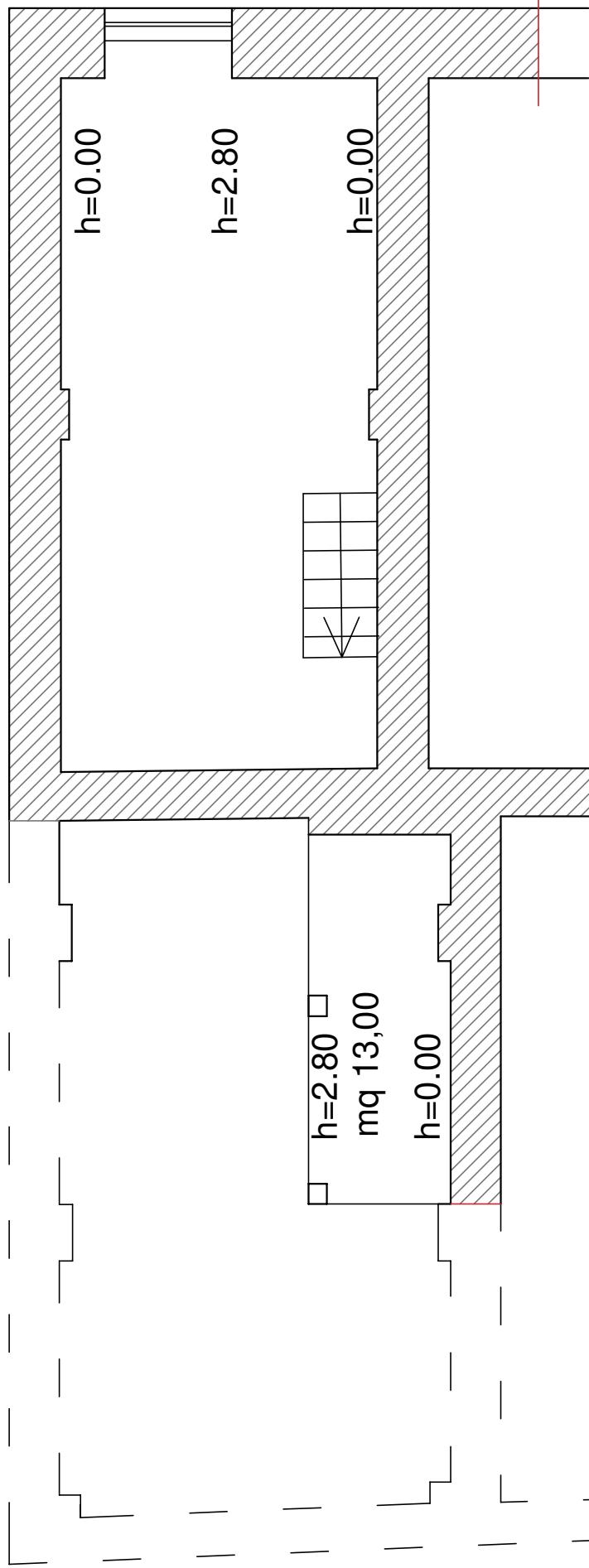


Piano Terra  
foglio 5 p.lia 475 sub 73

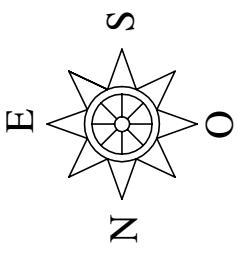
COMUNE DI MINORI

stato dei luoghi

10,00 9,00 8,00 7,00 6,00 5,00 4,00 3,00 2,00 1,00 m.



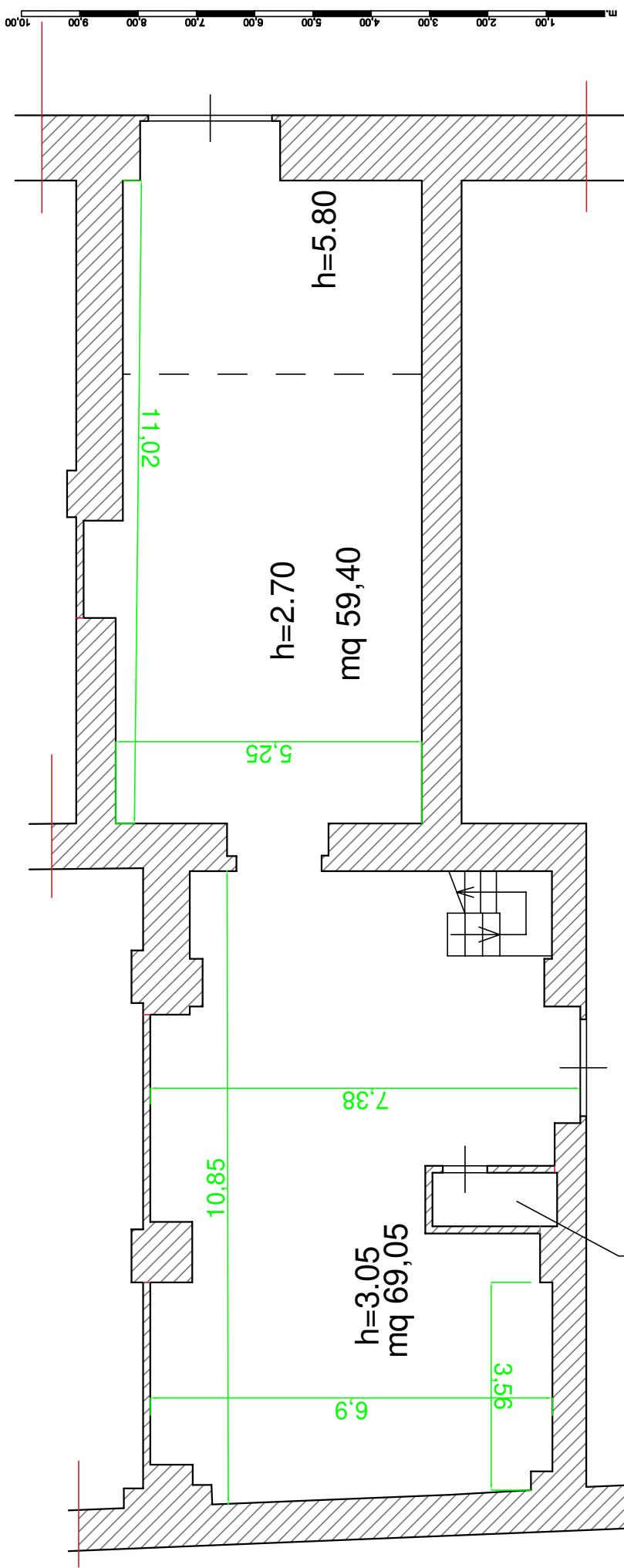
Piano ammezzato  
foglio 5 p.lla 475 sub 73  
mq 65,43



novembre 2021  
scala 1:100

COMUNE DI MINORI

stato dei luoghi
------------------

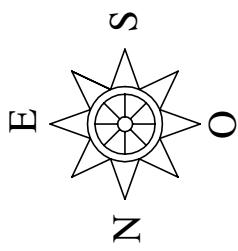


N  
S  
E  
O

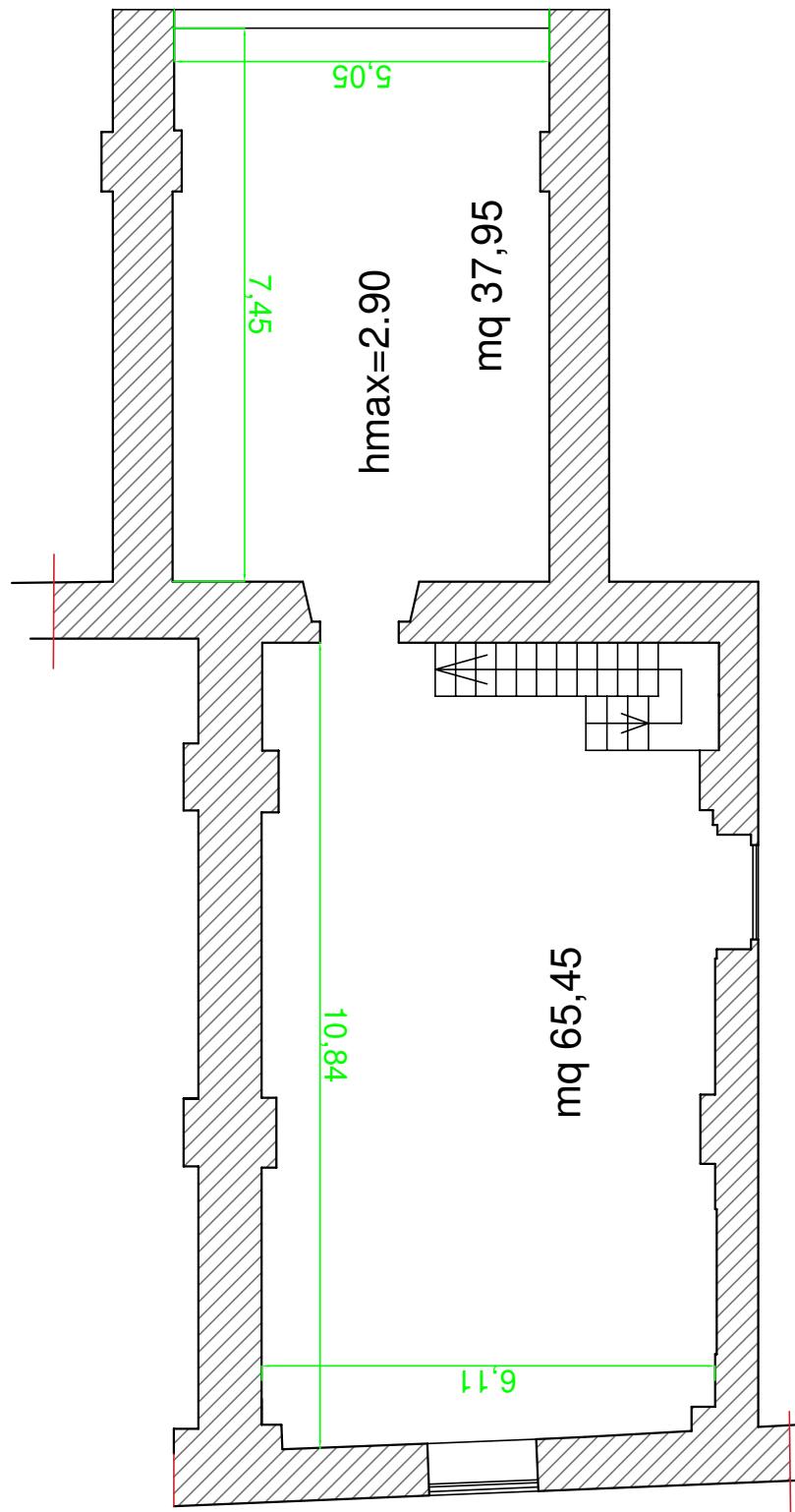
novembre 2021  
scala 1:100

COMUNE DI MINORI  
stato dei luoghi

10,00 9,00 8,00 7,00 6,00 5,00 4,00 3,00 2,00 1,00



novembre 2021  
scala 1:100



Piano ammezzato  
foglio 5 p.lla 475 sub 2  
mq 103,40

COMUNE DI MINORI

stato dei luoghi