

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
5° SEZ ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E Dott.ssa [REDACTED]

PROCEDURA

- RG N°393/2015 R.G.E

BNL

C/O

DI BERNARDO GIUSEPPA

-- IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA --
- TIPOLOGIA BENI - TERRENI -
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA - FRAZIONE LICOLA -

VIA DOMITIANA KM 48



ESPERTO STIMATORE

GEOMETRA SALVATORE SEGRETI

WWW.CONSULENZADESIGN.IT

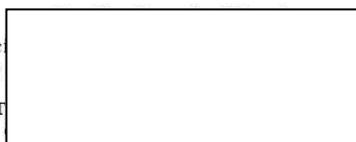


www.consulenzaedesign.it

SEGRETI

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD****RELAZIONE DI STIMA**STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO
GEOMETRA SALVATORE SEGRETI

PROCEDIMENTO n.393/2015 R.G.E.

G.E - Dott. **Paola Caserta****CREDITORE PROCEDENTE: CAF. SPA quale mandataria - della RUBIDIO SPV S.r.l. PER LA Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**Patroc
Corso
Tiori
a''

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I 393/2015

COMPARSА DI COSTITUZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 C.P.C.

La **CAF S.p.A.**, società a socio unico, già Centrale Attività Finanziarie S.p.A., con sede legale in Roma, alla Piazza SS Apostoli n. 73, codice fiscale e Partita Iva 08010981002, capitale sociale € 1.180.000,00 interamente versato, in persona della dott.ssa Laura RITALDI autorizzata alla

- Debitore esecutato :**DI BERNARDO GIUSEPPA NATA IL 06/05/1938****- Titolo esecutivo :**

ORIGINALI

Sentenza n. 3871/2013 pubbl. il 22/03/2013
RG n. 14425/2011
Repert. n. 4634/2013 del 22/03/2013

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

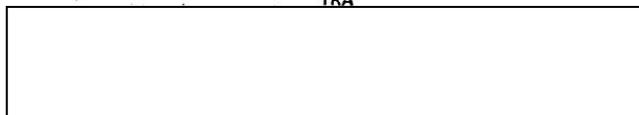
Il Tribunale di Napoli, II^a Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del dott. Mario Suriano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N° 14425/2011 Ruolo Generale Affari Contenziosi Civili, avente ad

oggetto: contratti bancari,
e vertente

TRA



legale rappresentante pro tempore, rappresentati e difesi dall'avvocato



Il sottoscritto geom. SALVATORE SEGRETI nella qualità di Esperto E/stimatore nominato nel procedimento in esame **dichiara di** :

Essere **Regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n°4726**

-a) di possedere il seguente **indirizzo** di posta elettronica certificata **PEC.**

salvatore.segreti@geopec.it

-b) di essere reperibile al seguente **recapito telefonico.**

cell. **393-9726935** ;

-c) di esse contattabile al seguente indirizzo mail.

salsegr2004@libero.it ;

- SVOLGIMENTO DELL'ELABORATO PERITALE -

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

CONTROLLO PRELIMINARE:

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c

Si premette dall'analisi della specifica documentazione in particolare dei seguenti atti :

Nota di trascrizione del pignoramento :



Ufficio provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 28112
Registro particolare n. 22325
Presentazione n. 3 del 27/07/2015

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 309,30	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	€ 10,30
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 309,30 (Trecentonove/30)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 30393

Protocollo di richiesta NA 258460/1 del 2015

Il Conservatore
Gerente CAZZO BERGIO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	6675
Data	12/06/2015	Eodice fiscale	80021140639
Pubblico ufficiale	UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI NAPOLI		
Sede	NAPOLI (NA)		

che i beni immobili oggetto **della presente procedura** sono i seguenti e cioè :

IMMOBILI PIGNORATI	
COMUNE DI GIGLIANO IN CAMPANIA (Na)	
Natura tipologica dei beni - TERRENI -	
FG.83	P.LLA 1748
1	
FG.83	P.LLA 1750
2	
FG.83	P.LLA 1830
3	
FG.83	P.LLA 247
4	
FG.83	P.LLA 488
5	
FG.83	P.LLA 500
6	
FG.83	P.LLA 502
7	

PROPRIETA'									
DI BERNARDO GIUSEPPA - 1000/1000									
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	1748	SEMINATIVO	5	1 ha 34 are 84 ca	R.D Euro:47,35 (*) R.A. Euro: 48,75	
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	1750	VIGNETO	2	30 are 48 ca	R.D Euro:42,19 (*) R.A. Euro: 19,68	
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	1830	SEMINATIVO	3	1 ha 31 are 89 ca	R.D Euro:153,26 (*) R.A. Euro: 78,33	
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	247	SEMINATIVO	5	32 are 95 ca	R.D Euro:11,57 (*) R.A. Euro: 11,91	
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	488	SEMINATIVO	3	55 are 30 ca	R.D Euro:64,26 (*) R.A. Euro: 32,84	
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	500	SEMINATIVO	5	58 are 21 ca	R.D Euro:20,44 (*) R.A. Euro: 21,04	
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	83	502	VIGNETO	2	27 ca	R.D Euro:0,37 (*) R.A. Euro: 0,17	

che - nel fascicolo della procedura è stata depositata dal creditore procedente la certificazione del notaio Maria Landolfo datata 14/09/2015 - relativa alla verifica della continuità delle trascrizioni e cioè **a partire dalla data dell'ultimo titolo di provenienza - rif. SENTENZA N.9781/96 DEL TRIBUNALE DI NAPOLI REGOLARMENTE TRASCRITTA AI N.RI 13409 / 19080 IL 05.06.00* e fino al 27/07/2015 data della trascrizione del pignoramento./**

 **agenzia entrate**
Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 24/08/2018 Ora 16:51:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 102076 del 24/08/2018

Inizio ispezione 24/08/2018 16:50:38

Tassa versata € 3,60

Richiedente SGRSVT

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19080

Registro particolare n. 13409

Presentazione n.46 del 05/06/2000

 **agenzia entrate**
Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 24/08/2018 Ora 17:00:14

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 103230 del 24/08/2018

Inizio ispezione 24/08/2018 17:00:02

Tassa versata € 3,60

Richiedente SGRSVT

Nota di trascrizione

Registro generale n. 28570

Registro particolare n. 20497

Presentazione n.152 del 09/07/2003

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A SEGUITO DI AZIONE DI MERO ACCERTAMENTO I [] GIA PROPRIETARI IN COMUNE E PRO INDIVISO DEL PODERE N.12 IN VIRTU DI SENTENZA N.9781/96 DEL TRIBUNALE DI NAPOLI REGOLARMENTE TRASCRITTA AI N.RI 13409 / 19080 IL 05.06.00, CON VERBALE DI CONCILIAZIONE DEL 24.04.2003 SONO ADDIVENUTI AL RECIPROCO RICONOSCIMENTO DI ESSERE PROPRIETARI IN COMUNE E PRO INDIVISO PER QUOTE DISEQUALI: PRECISAMENTE LA SIG.RA TONELLO TERESINA PER LA QUOTA DELL'87,43% E IL [] PER LA RESTANTE MINOR QUOTA DEL 12,57%.

B) Per la provenienza relativa al ventennio - dalla certificazione notarile e dal titolo di provenienza atto rep. 5364/2009 si legge :

CHE - ai suindicati TONELLO TERESINA e MARCHETTI GIUSEPPE, in regime di comunione legale dei beni con CIRILLO ANGELA, gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.83 p.lla 247, Fl.83 p.lla 488, Fl.83 p.lla 500, Fl.83 p.lla 130, Fl.83 p.lla 133 e Fl.83 p.lla 493 sono pervenuti dalla REGIONE CAMPANIA con

sede in NAPOLI, in virtu' di atto di sentenza traslativa emesso dal TRIBUNALE - IV SEZIONE CIVILE il 01/09/1998, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 05/06/2000 ai nn.19080/13409 e successivo verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali emesso dal Tribunale di NAPOLI il 24/04/2003, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/07/2003 ai nn.28570/20497; =====

Dalla lettura del titolo della predetta sentenza si rileva: con atto di citazione TONELLO TERESINA (vedova MARCHETTI) e MARCHETTI GIUSEPPE citavano in giudizio la REGIONE CAMPANIA e il MINISTERO DEL TESORO per sentir dichiarare trasferito o disporre il trasferimento in proprio favore dei suddetti terreni di proprietà della ex Azienda Agricola di Licola della Opera Nazionale per i Combattenti, in merito all'accordo scritto della vendita dei terreni del quale MARCHETTI GIUSEPPE e MARCHETTI ANTONIO (dante causa di TONELLO TERESINA) erano mezzadri e legittimi possessori, come risulta dalla richiesta scritta di riscatto indirizzata all'Opera Nazionale per i Combattenti datata 13/06/1975 e dalla raccomandata a mano n.9059 del 17/10/1975 proveniente dall'Opera Nazionale per i Combattenti ed indirizzata a Marchetti Antonio e Giuseppe, con la quale (in risposta alla loro richiesta del 13/06/1975) si aderiva alla proposta di riscatto dell'immobile, fissandosi il relativo prezzo (lire 64.733.182) e la modalità di pagamento. =====

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

- LOCALIZZAZIONE - IMMOBILI PIGNORATI -

Piena proprietà 1/1

in capo all'esecutata Di Bernardo Giuseppa

Rif. atto rep.5364/del.2009 - DI - :

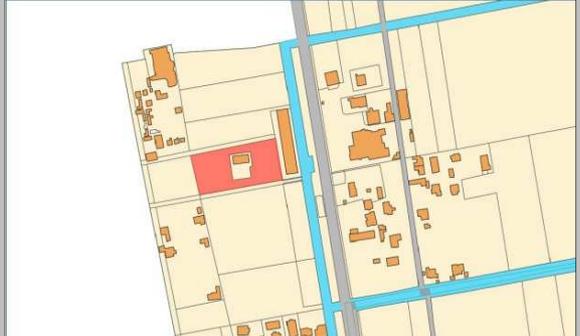
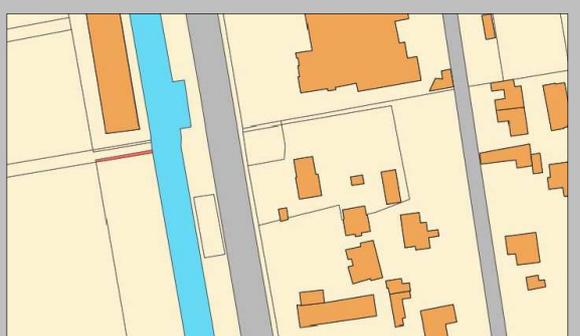
Terreni ubicati nel Comune di Giugliano in Campania (Na)

- Via Domitiana - strada provinciale EXSS7 QUATER - /

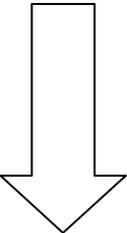
LOCALIZZAZIONE ORTOCATATALE



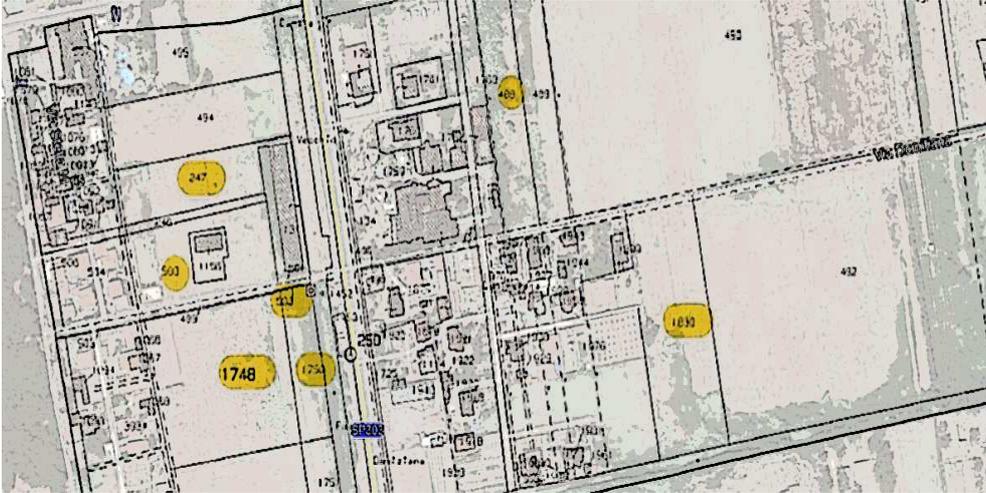
FG.83	P.LLA 1748	
1		
Mq 13.484,00		
Seminativo 5		
FG.83	P.LLA 1750	
2		
Mq 3.048,00		
Vigneto 2		
FG.83	P.LLA 1830	
3		
Mq 13.189,00		
Seminativo 3		

FG.83	P.LLA 247	
4		
Mq 3.295,00		
Seminativo 5		
FG.83	P.LLA 488	
5		
Mq 5.530,00		
Seminativo 3		
FG.83	P.LLA 500	
6		
Mq 5.821,00		
Seminativo 5		
FG.83	P.LLA 502	
7		
Mq 27.00		
Vigneto 2		

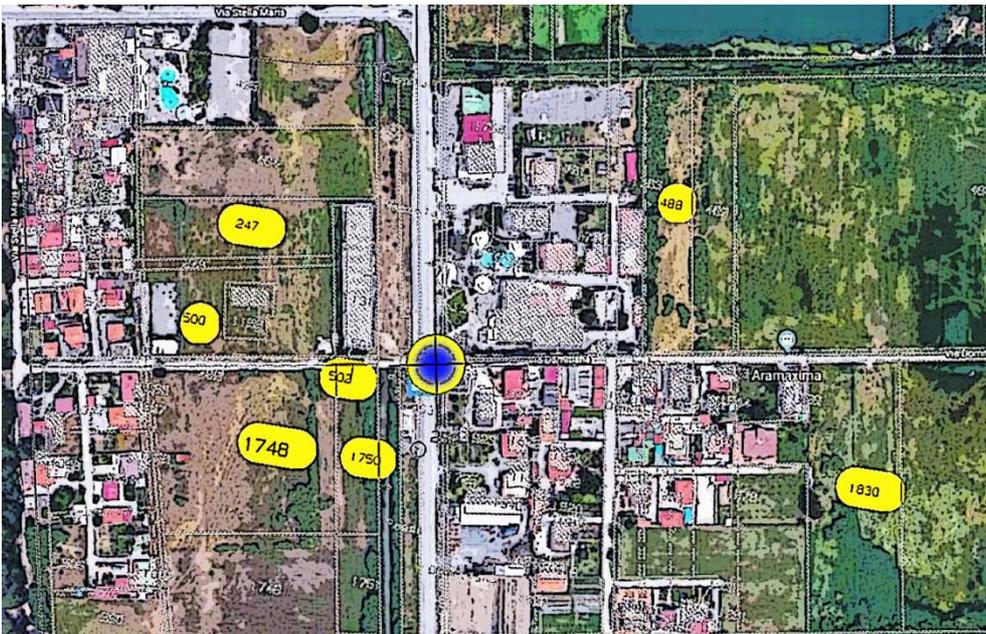
IDENTIFICAZIONE ORTO CATASTALE
con SOVRAPP.VAX



**ELABORAZIONE
N°1**



**ELABORAZIONE
N°2**



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Si premette che :

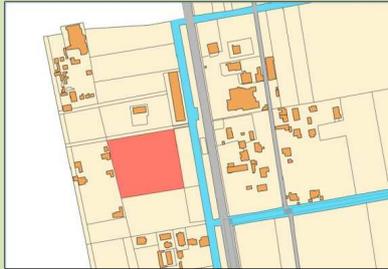
per le operazioni di vendita - stante - la natura urbanistica e le varie caratteristiche tipologiche dei beni - si ritiene di formare n°4 distinti lotti - **con la precisazione ai fini tipologici che il lotto n°4** come di seguito verrà descritto (p.lla 1830) risulta essere interessato all'interno dei propri limiti di

confine dalla presenza di un ampio manufatto costituito da un corpo di fabbrica (non legittimo) ad un piano avente la destinazione d'uso abitativo .

- LOTTO N°1 - p.lle :

1748

1750



502



Rif.n°1-2-7 - precedente elenco.

- LOTTO N°2 p.lle :

247

500



Rif.n°4 - 6 precedente elenco.

- LOTTO N°3 - p.lle 1830



Rif.n°3 precedente elenco.

- LOTTO N°4 - p.lla 488



Rif.n°5 precedente elenco.

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI LOTTI

premessa

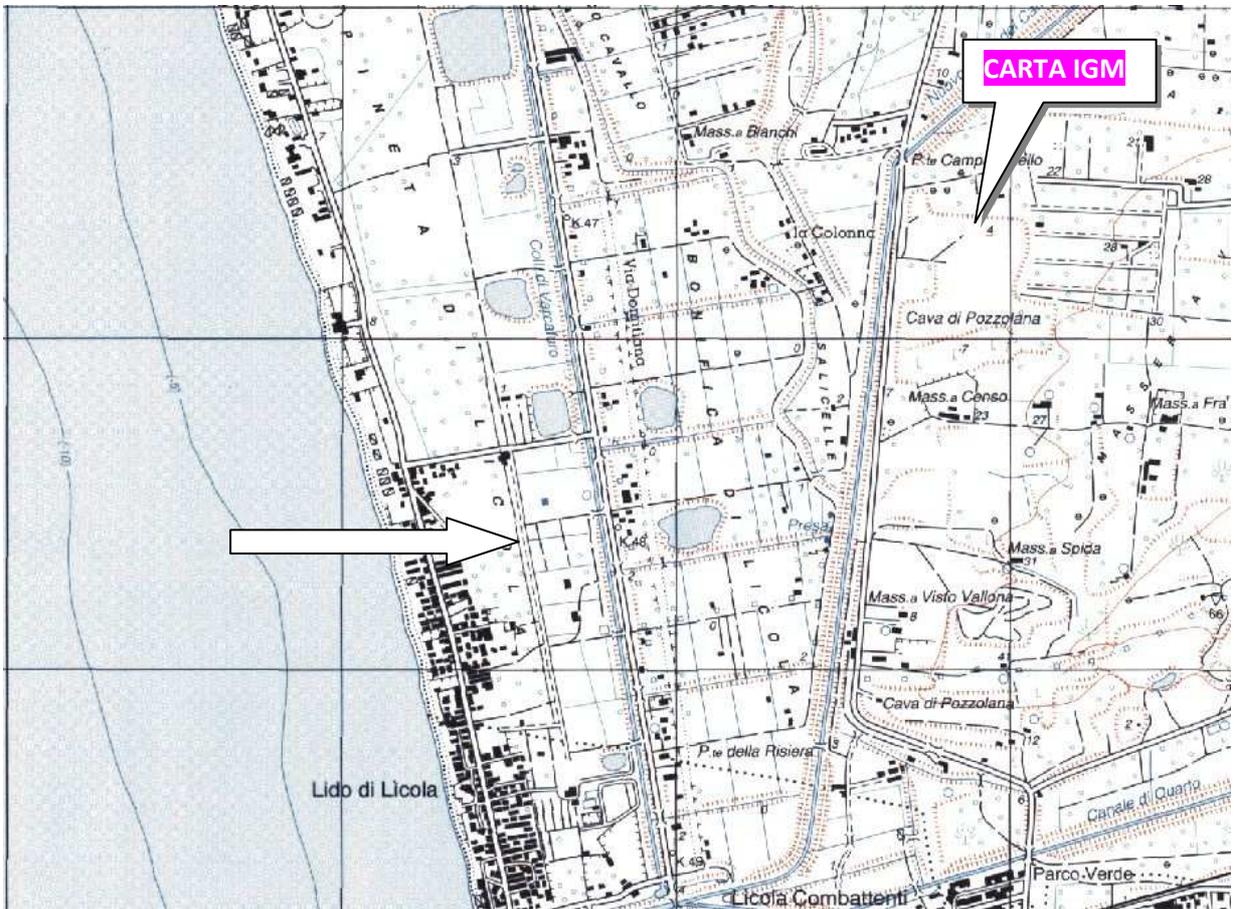
I **beni in esame si sviluppano** nel territorio Comunale di Giugliano in Campania **lungo l'antica Via Domitiana** (EX - strada provinciale SS7 QUATER) **e più precisamente** quest'ultimi sono posizionati nei pressi del complesso turistico " Di Francia ParK " Via Domitiana - 48 (Cap.80014) - Nel merito detti terreni limitrofi alla predetta via Domitiana - da cui hanno accesso - ai fini morfologico si sviluppano in una zona denominata dagli organi di bonifica ***! Pantani di Licola*** - (= facevano infatti parte del sistema di paludi che si estendeva lungo il litorale del Tirreno dai colli di Mondragone e di Carinola alla alture di Cuma e Miseno - Il tutto formatosi per l'emersione dal fondo di un seno di mare - avvenuta in epoca recente in seguito a movimenti tellurici - e - per deposito dei materiali fluitati dal fiume Volturno e da secondari corsi d'acqua torrentizi della regione od eruttati dai vicini vulcani dei Campi Flegrei -

Sotto il profilo tipologico - i terreni in esame - sono rappresentati in gran parte da appezzamenti di terreno aventi - : -

- una forma geometrica regolare -
- una giacitura pianeggiante -

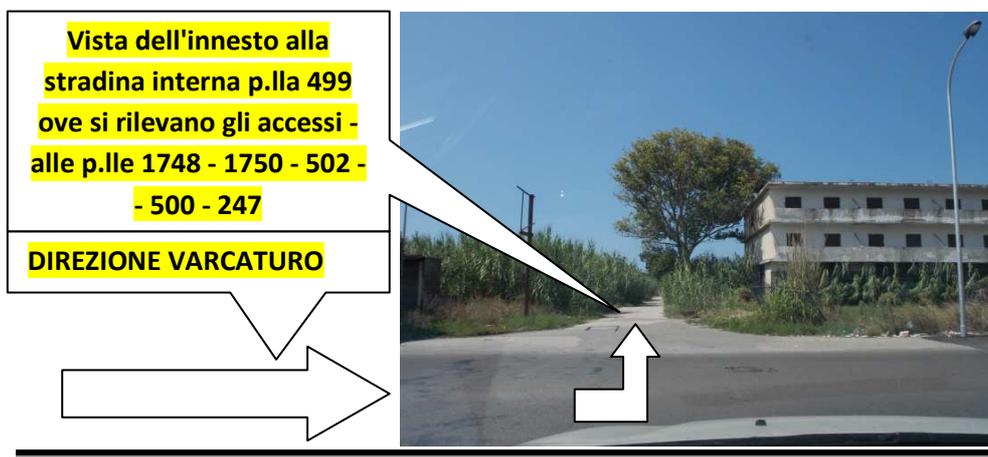
ed un attuale orizzonte culturale caratterizzato prevalentemente da una vegetazione di tipo spontaneo ad eccezione delle p.lle 500 e 1830 ove si riscontra la presenza di modesti manufatti - il tutto così come di seguito evidenziato nelle apposite foto ed orto foto - rif. stato dei luoghi.

Inquadramento Generale :



DESCRIZIONI TIPOLOGICHE

I fondo p.lle 1748 - 1750 - 502 (rif. lotto 1) - vedi ortofoto di riferimento - hanno accesso da una stradina interna interpodereale - rif. p.la 499 - con innesto dal lato sinistro della via Domitiana (rif. direzione Varcaturu) - e confinano sul versante est con il canale di bonifica posto ai margini della predetta via Domitiana./



- Nel merito lungo l'asse di sviluppo della suddetta via interna P.LLA 499 sul lato di sinistra si riscontra l'accesso al suddetto fondo - **il perimetro** delle suddette p.lle risulta nella fattispecie essere delimitato **solo sui versanti ovest e nord** -

Ai fini tipologici i predetti fondi risultano avere una forma geometrica regolare - una giacitura pianeggiante e la presenza di una fitta vegetazione spontanea -

Si rileva inoltre una struttura provvisoria di modeste dimensioni costituita da montanti in ferro ed una tettoia in lamiera **il tutto in un totale stato di abbandono.**

RILIEVO FOTOGRAFICO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

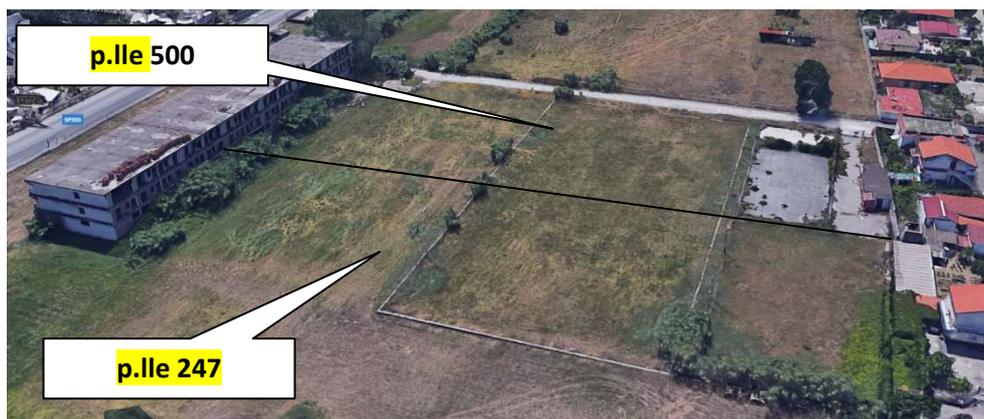




I fondo p.lle 500 - 247 (rif. lotto 2) - posti sul lato opposto alle precedenti p.lle 1748/1750 hanno accesso da una stradina interna così come evidenziato in precedenza - rif. p.lla 499 -/- Nel merito lungo l'asse di sviluppo della suddetta via interna sul lato di destra si riscontra l'accesso al fondo - dette p.lle risultano avere una forma geometrica regolare ed una giacitura pianeggiante - Nel merito sulla p.lla 500 in corrispondenza del varco d'accesso si rileva la presenza di una superficie pavimentata con del materiale cementizio - cordature in ferro - pali

in tralicci di ferro per il sostegno di un preesistente impianto di illuminazione ed un box in muratura - il tutto in un totale stato di abbandono ed in un avanzato stato di degrado.





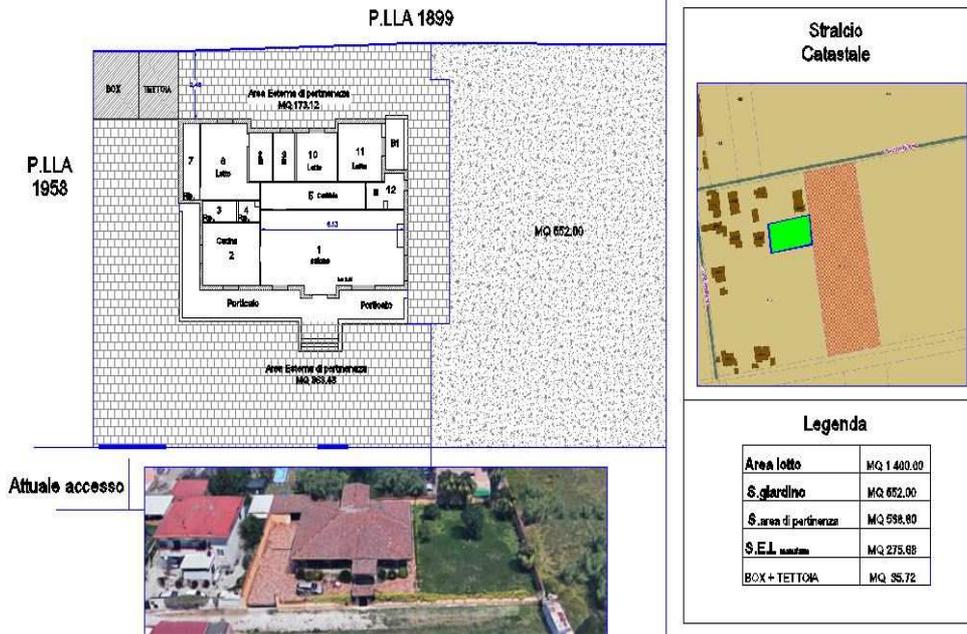
Il fondo p.lle 1830 (rif. lotto 3) ha accesso sempre dalla via Domitiana / attraverso una stradina interpoderale posta sul lato di destra in direzione varcato limitrofa al predetto complesso di Francia Park nonchè da un ulteriore traversa interna la 1° posta sul lato di destra - la medesima risulta avere una forma geometrica regolare ed una giacitura pianeggiante -

p.lla 1830

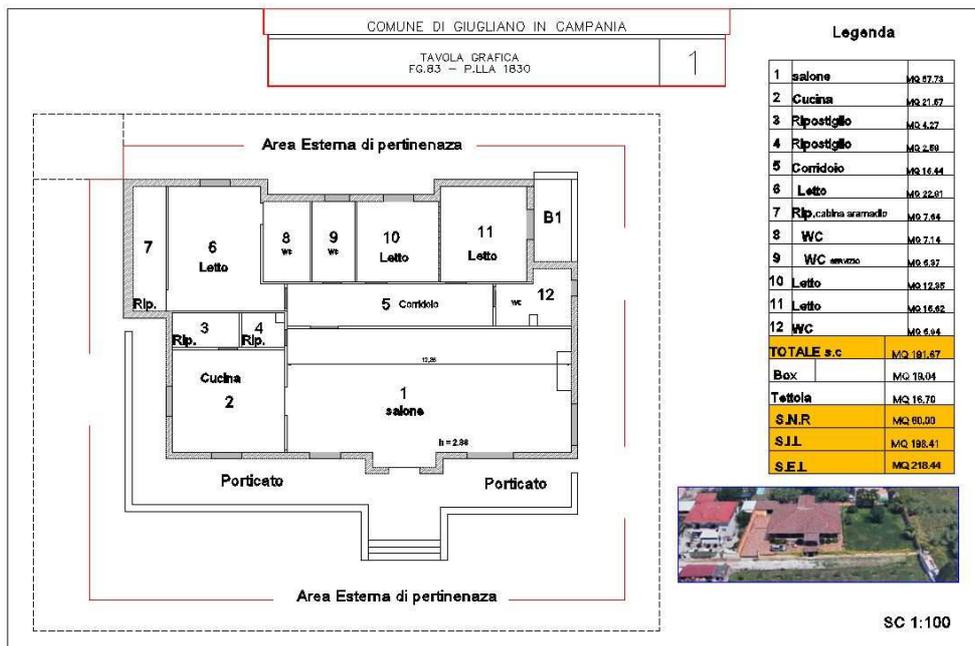


Nel merito su una parte di tale p.lla - si rileva - un manufatto (Villa unifamiliare) a destinazione abitativa con circostante area di pertinenza - deposito attrezzi - tettoia annessa - avente le seguenti dimensioni - vedi graf. 1 - 2 :

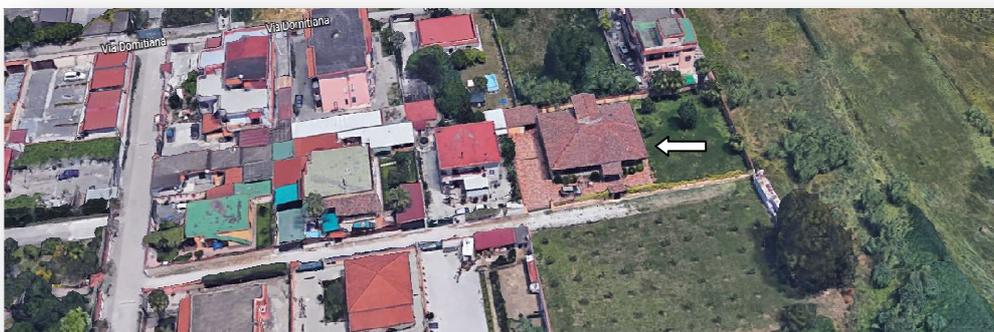
PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIA CORPO DI FABBRICA



VISTA ORTOFOTO SATELLITARE



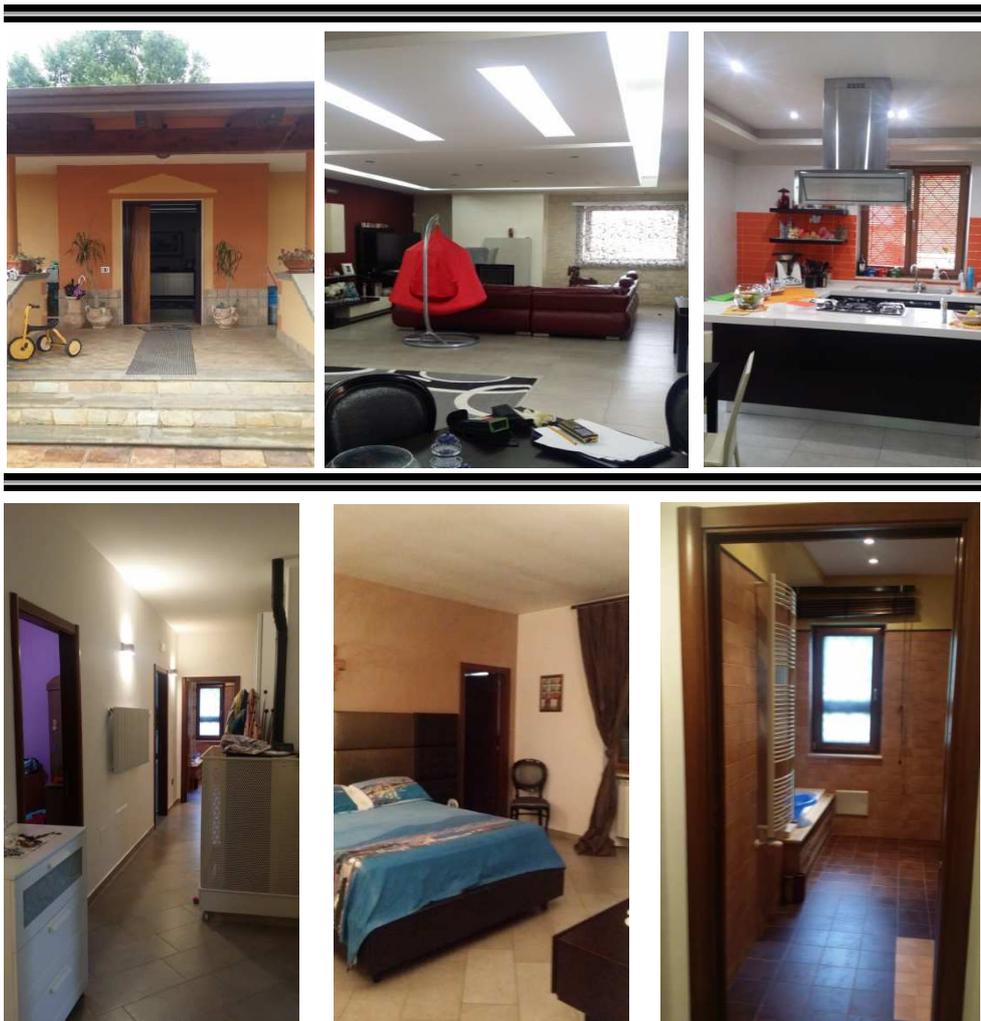
Nel merito detta unità ha una struttura portante in c.a - è ad un solo livello - ha una copertura a falde rivestita in coppi - un area porticato appositamente pavimentata - ed una circostante area scoperta di cui una parte pavimentata e la restante disposta a prato.

Si rileva inoltre nello spigolo Nord Ovest un ulteriore manufatto di più modeste dimensioni box attrezzi in muratura con copertura a falda ed annessa tettoia. Tali manufatti interessano un estensione interna all'originario lotto complessiva di circa mq 1.400,00 (**N.B** tutta la p.lla 1830 ha una superficie catastale di mq 13.189,00) - la predetta parte è appositamente recintata a mezzo di strutture in muratura con sovrastanti ringhiere - **Nella predetta area occupata dal manufatto si rilevano poi sempre all'esterno** n°2 aperture una carrabile completa di motore elettrico e l'altra pedonale. **Gli ambienti interni - n°5 primari (cucina - salone - n°3 camere da letto) con** annessi accessori - corridoi - ripostigli e wc - sono completi di pavimentazioni gres porcellanato di buona manifattura - **I locali wc** risultano essere completi dei relativi pavimenti e rivestimenti - dei gruppi di erogazione e servizi igienici - **Le pareti ed i soffitti risultano tinteggiate ed in parte completi di apposite** controsoffittature - **si rilevano poi** bussole interne in legno - doppi infissi in alluminio/legno e persiane in ferro alla napoletana - **Gli impianti presenti sono quello elettrico - idrico e termico - Il tutto in buono stato di uso e manutenzione./**

- Si precisa poi che la restante superficie del lotto in esame p.lla 1830 risulta essere incolta ed occupata da vegetazione di tipo spontaneo./

Rapporto fotografico :





Il fondo p.lle 488 (rif. lotto 4) ha accesso dalla via Domitiana / attraverso stradina posta sul lato di destra in direzione Varcaturò limitrofa al predetto complesso di Francia Park (rif. area postica al suddetto complesso) - con accesso primario fronte stradina interna - Nel merito detta p.lla risulta avere una forma geometrica regolare - una giacitura pianeggiante il tutto in un totale stato di abbandono ed allo stato non delimitato da opere di recinzione - così come di seguito evidenziato nell'apposita orto foto catastale e vax catastale

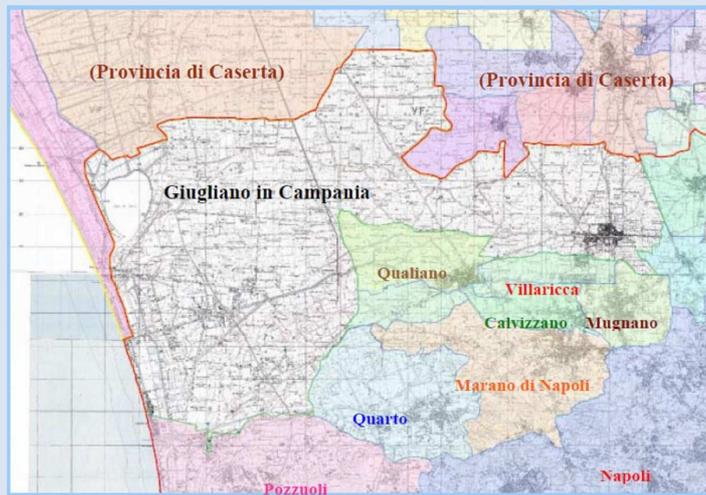




CONFINI PARTICELLE

IMMOBILI PIGNORATI

TAVOLA GENERALE



FG.83	P.LLA 1748
1	
Nord	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Est	con la p.lla 1750
Sud	con la p.lla 1749
Ovest	con la p.lla 393
FG.83	P.LLA 1750
2	
Nord	con la p.lla 502
Est	con canalone vecchio fosso
Sud	con la p.lla 1751
Ovest	con la p.lla 1748
FG.83	P.LLA 1830
3	
Nord	con la p.lla 1576 -
Est	con la p.lla 492
Sud	con canalone vecchio fosso
Ovest	con la p.lla 1576 - fabb.plla 1958 e plla 1899
FG.83	P.LLA 247
4	
Nord	con la p.lla 494
Est	con la p.lla 131
Sud	con la p.lla 246
Ovest	con la p.lla 1813 e fabb.1092
FG.83	P.LLA 488
5	
Nord	con canalone vecchio fosso
Est	con la p.lla 489
Sud	con stradina di passaggio
Ovest	con canalone vecchio fosso e p.lla 1763
FG.83	P.LLA 500
6	
Nord	con la p.lla 246
Est	con la p.lla 131
Sud	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso

Ovest	con la p.lla 504
FG.83	P.LLA 502
7	
Nord	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Est	con la p.lla con canalone vecchio fosso
Sud	con la p.lla 1750
Ovest	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Ai fini catastali si premette che le p.lle in esame risultano avere le seguenti derivazioni catastali :

TABELLA - A -

IMMOBILI PIGNORATI		DERIVATO DA :
P.LLA 1748		P.LLA 130
<p>DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)</p>		<p>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OPERA NAZIONALE COMBATTENTI fino al 01/09/1998 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973</p> <p>Sezione C - Soggetti</p> <p>A favore</p> <p>Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome MARCHETTI a TEOLO (PD) Nome GIUSEPPE Nato il 18/12/1936 Sesso M Codice fiscale MRC GPP 36T18 L100 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE</p> <p>Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome TONELLO a PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) Nome TERESINA Nato il 21/06/1924 Sesso F Codice fiscale TNL TSN 24H61 G587 V Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE</p> <p>Contro</p> <p>Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale REGIONE CAMPANIA Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 80011990639 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p>Sezione D - Ulteriori informazioni</p> <p>Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare</p>
Foglio	83	<p>ULTIMI VENDITORI</p> <p>1 - MARCHETTI Giuseppe nato a TEOLO il 18/12/1936 MRCGPP36T18L100T* (1) Proprieta` per 126/1000 fino al 24/04/2003</p> <p>2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003</p>
Particella	1748	DATI DERIVANTI DA
Qualità	SEMINATIVO	<p>VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. 852646 Voltura in atti dal 25/11/2003 Repertorio n.: 25388 Rogante: TRIBUNALE DI NA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZ. RIC.840218/032404</p>

		(n. 838928.1/2003)
Classe	5	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Superficie (m ²)	13.484,00	FRAZIONAMENTO del 01/06/1976 protocollo n. 803787 in atti dal 11/12/2001 (n. 118.1/1976)
Deduz	B2E	FRAZIONAMENTO del 25/11/2003 protocollo n. 835410 in atti dal 25/11/2003 (n. 5813.1/2003)
Reddito		
Dominicale Euro 47.35	Agrario Euro 48.75	

IMMOBILI PIGNORATI		DERIVATO DA :
P.LLA 1750		P.LLA 133
DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)		Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OPERA NAZIONALE COMBATTENTI fino al 01/09/1998 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973
Foglio	83	2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003
Particella	1750	DATI DERIVANTI DA
Qualità	Vigneto	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. 852646 Voltura in atti dal 25/11/2003 Repertorio n.: 25388 Rogante: TRIBUNALE DI NA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZ. RIC.840218/032404 (n. 838928.1/2003)
Classe	2	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Superficie (m ²)	3.048,00	FRAZIONAMENTO del 01/06/1976 protocollo n. 803787 in atti dal 11/12/2001 (n. 118.1/1976)
Deduz	B2E	FRAZIONAMENTO del 25/11/2003 protocollo n. 835410 in atti dal 25/11/2003 (n. 5813.1/2003)
Reddito		
Dominicale Euro 42.19	Agrario Euro 19.68	

IMMOBILI PIGNORATI	DERIVATO DA :
P.LLA 502	P.LLA 133

DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)		Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OPERA NAZIONALE COMBATTENTI fino al 01/09/1998 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973
<hr/> <p style="text-align: center;">ULTIMI VENDITORI</p> 1 - MARCHETTI Giuseppe nato a TEOLO il 18/12/1936 MRCGPP36T18L100T* (1) Proprieta` per 126/1000 fino al 24/04/2003		
Foglio	83	2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003
Particella	502	DATI DERIVANTI DA
Qualità	Vigneto	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. 852646 Voltura in atti dal 25/11/2003 Repertorio n.: 25388 Rogante: TRIBUNALE DI NA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZ. RIC.840218/032404 (n. 838928.1/2003)
Classe	2	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Superficie (m²)	27.00	FRAZIONAMENTO del 01/06/1976 protocollo n. 803787 in atti dal 11/12/2001 (n. 118.1/1976)
Deduz	B2E	
Reddito		
Dominicale Euro 0.37	Agrario Euro 0.17	

IMMOBILI PIGNORATI	P.LLA 500	<u>DERIVATO DA :</u>	P.LLA 130
DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)		Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OPERA NAZIONALE COMBATTENTI fino al 01/09/1998 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973	
<hr/> <p style="text-align: center;">ULTIMI VENDITORI</p> 1 - MARCHETTI Giuseppe nato a TEOLO il 18/12/1936 MRCGPP36T18L100T* (1) Proprieta` per 126/1000 fino al 24/04/2003			
Foglio	83	2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003	
Particella	500	DATI DERIVANTI DA	
Qualità	Seminativo	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. 852646 Voltura in atti dal 25/11/2003 Repertorio n.: 25388 Rogante: TRIBUNALE DI NA Sede: NAPOLI	

		Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZ. RIC.840218/032404 (n. 838928.1/2003)
Classe	5	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Superficie (m ²)	5.821,00	FRAZIONAMENTO del 01/06/1976 protocollo n. 803787 in atti dal 11/12/2001 (n. 118.1/1976)
Deduz	B2E	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/04/2015 protocollo n. NA0164232 in atti dal 15/04/2015 PROG. A/16 (n. 3920.1/2015) Annotazioni di stadio; genera la p.lla 1156, mod. 51 ftp n. 3329/88 - prog. a/16
Reddito		
Dominicale Euro 20.44	Agrario Euro 21.04	

IMMOBILI PIGNORATI		DERIVATO DA:
P.LLA 247		P.LLA 130
DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)		Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OPERA NAZIONALE COMBATTENTI fino al 01/09/1998 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973
Foglio	83	ULTIMI VENDITORI 1 - MARCHETTI Giuseppe nato a TEOLO il 18/12/1936 MRCGPP36T18L100T* (1) Proprieta` per 126/1000 fino al 24/04/2003
Particella	247	2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003
Qualità	Seminativo	DATI DERIVANTI DA VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. 852646 Voltura in atti dal 25/11/2003 Repertorio n.: 25388 Rogante: TRIBUNALE DI NA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZ. RIC.840218/032404 (n. 838928.1/2003)
Classe	5	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Superficie (m ²)	3.295,00	FRAZIONAMENTO del 18/04/2006 protocollo n. NA0226080 in atti dal 18/04/2006 IST.180333/06 (n.2297.1/1976)
Deduz	B2E	VERIFICA STRAORDINARIA del 29/04/1977 in atti dal 02/09/1979 (n. 8379)
Reddito		
Dominicale Euro 11.57	Agrario Euro 11.91	

IMMOBILI PIGNORATI		DERIVATO DA :
P.LLA 1830		P.LLA 493
DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)		Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OPERA NAZIONALE COMBATTENTI (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 24/07/1977 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973 <hr/> REGIONE CAMPANIA EX O.N.C. con sede in NAPOLI 80011990639 (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/07/2004 DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/07/1977 protocollo n. NA0198808 Voltura in atti dal 15/04/2004 Repertorio n.: 616 Rogante: MILICIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: DECRETO LEGISLATIVO 616/77 (n. 193064.1/2004) <hr/> ULTIMI VENDITORI 1 - MARCHETTI Giuseppe nato a TEOLO il 18/12/1936 MRCGPP36T18L100T* (1) Proprieta` per 126/1000 fino al 24/04/2003 2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003
Foglio	83	
Particella	1830	DATI DERIVANTI DA
Qualità	Seminativo	-
Classe	3	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Superficie (m²)	13.189,00	FRAZIONAMENTO del 01/06/1976 protocollo n. NA0220048 in atti dal 26/04/2004 MOD.12 118/76 (n.582.1/2004)
Deduz	B2C	
Reddito		
Dominicale Euro 153.26	Agrario Euro 78.33	FRAZIONAMENTO del 05/12/2006 protocollo n. NA0778610 in atti dal 05/12/2006 (n. 778610.1/2006)

IMMOBILI PIGNORATI		DERIVATO DA :
P.LLA 488		P.LLA 139
DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 5364 Rogante: DI NOCERA PIETRO Sede: CASTEL VOLTURNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54136.1/2009)		Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OPERA NAZIONALE COMBATTENTI (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 24/07/1977 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973 <hr/> REGIONE CAMPANIA EX O.N.C. con sede in NAPOLI 80011990639 (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/07/2004 DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/07/1977 protocollo n. NA0198808 Voltura in atti dal 15/04/2004 Repertorio n.: 616 Rogante: MILICIA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: DECRETO LEGISLATIVO 616/77 (n. 193064.1/2004) <hr/> ULTIMI VENDITORI 1 - MARCHETTI Giuseppe nato a TEOLO il 18/12/1936 MRCGPP36T18L100T* (1)

		Proprieta` per 126/1000 fino al 24/04/2003
Foglio	83	2 - TONELLO Teresina nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 21/06/1924 TNLTSN24H61G587V* (1) Proprieta` per 874/1000 fino al 24/04/2003
Particella	488	DATI DERIVANTI DA
Qualità	Seminativo	VERBALE del 24/04/2003 protocollo n. NA0905463 Voltura in atti dal 27/10/2008 Repertorio n.: 34 Rogante: TRIB SEZ CIVILE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 85247.1/2008)
Classe	3	
Superficie (m ²)	5.530,00	FRAZIONAMENTO del 01/06/1976 protocollo n. NA0220048 in atti dal 26/04/2004 MOD.12 118/76 (n. 582.1/2004)
Deduz	B2C**	
Reddito		
Dominicale Euro 64.26	Agrario Euro 32.84	

CONFORMITA' CATASATLE

In riscontro agli accertamenti cartografici eseguiti sulle apposite mappe censuarie - rilievo aereofotogrammetrico - ortofoto satellitari e visure storiche catastali - si evidenziano le seguenti osservazioni : - **Si necessita l'esecuzione** di rilievi topografico per l'aggiornamento dei dati censuari IN PARTICOLARE per la p.lla 500 su cui si rileva la p.lla 1156 - di originaria derivazione - incorporata alla p.lla 500 oggetto della presente./

INTESTATO

1	DI BERNARDO Giuseppa nata a MARANO DI NAPOLI il 06/05/1938	DBGPP38E46E906T*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	------------------	--

Situazione dell'Immobile dal 15/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	83	1156		-	SEMINATIVO 5	10 23		Dominicale Euro 3,70	Agrario Euro 3,70	
Notifica				Partita						
Annotazioni		di studio: deriva dalla p.lla 500, mon 51 fto n. 3329/88 - prog. a/16								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 83 particella 500

I costi stimati per le operazioni topografiche di aggiornamento sono :

FG.83	P.LLA 1748	
€		1.000.00
FG.83	P.LLA 1750	
€		250.00
FG.83	P.LLA 1830	
€		1.000,00
FG.83	P.LLA 247	
€		1.250.00

FG.83	P.LLA 488
€	500.00
FG.83	P.LLA 500
€	1.250.00
FG.83	P.LLA 502
€	-
COSTI AGGIORNAMENTO CON PROCEDURA PREGEO	
Lotto 1	Totale € 1.250,00
Lotto 2	Totale € 2.500,00
Lotto 3	Totale € 1.000,00
Lotto 4	Totale € 500,00
TOTALE	€ 5.250.00

**Deduzioni fuori tariffa

Può verificarsi il caso che su alcune particelle gravino oneri particolari dei quali non si è tenuto conto nella determinazione del R.D. Per essa è prevista una particolare detrazione dalla tariffa di R.D. detta deduzione fuori tariffa. Gli oneri per i quali è prevista tale detrazione sono:

- spese per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica;
- spese di irrigazione;
- diminuzioni di reddito per servitù militari.

La deduzione è prevista per ettaro o in percentuale del R.D. Le deduzioni fuori tariffa sono contraddistinte da simboli di deduzione (A1, A2 ... B1, B2 ...) cui corrisponde un dato importo che viene detratto dalla tariffa principale per ottenere la tariffa derivata./

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

DESCRIZIONE LOTTO 1

(P.lle 1748-1750-502) :

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di terreni ubicati nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia Park " Via Domitiana - KM 48 - **AVENTI ACCESSO** da strada **interpodereale** - costituiti da una superficie **catastale** di mq 13.484,00 - mq 3.048,00 e mq 27.00 - **confinanti** :

p.lla 1748	
Nord	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Est	con la p.lla 1750
Sud	con la p.lla 1749
Ovest	con la p.lla 393

p.lla 1750	
Nord	con la p.lla 502
Est	con canalone vecchio fosso
Sud	con la p.lla 1751
Ovest	con la p.lla 1748
p.lla 502	
Nord	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Est	con la p.lla con canalone vecchio fosso
Sud	con la p.lla 1750
Ovest	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso

sono riportati nel Catasto Terreni :

Foglio	83	Foglio	83	Foglio	83
Particella	1748	Particella	1750	Particella	502
Qualità	SEMINAT.	Qualità	Vigneto	Qualità	Vigneto
Classe	5	Classe	2	Classe	2
Superf. (m²)	13.484,00	Superf. (m²)	3.048,00	Superf. (m²)	27,00
Deduz	B2E	Deduz	B2E	Deduz	B2E
Reddito		Reddito		Reddito	
Dominicale Euro 47.35	Agrario Euro 48.75	Dominicale Euro 42.19	Agrario Euro 19.68	Dominicale Euro 0.37	Agrario Euro 0.17

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo./- I predetti terreni secondo la strumentazione edilizia del Piano Regolatore Comunale adottato ricadono :

- in zona G4 Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera ;
 - ricadono in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ;
 - aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;
 - rientrano in aree sottoposte a vincolo paesaggistico D.Lgs n°42/2004
- così come da C.D.U allegato alla presente del 20/07/2018 - prot.n°69709 - N° REG.184 - Ai fini della regolarità urbanistici sulla p.lle 1748 si rileva una tettoia su struttura in ferro in pessime condizioni d'uso e manutenzione priva di autorizzazioni che a parere dell'esperto stimatore **non può** ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01 - **vedi relazione peritale** ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene - vedi certificazione del Comune./

DESCRIZIONE LOTTO 2

(P.lle 247 - 500) :

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di terreni ubicati nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia ParK " Via Domitiana - 48 - **AVENTI ACCESSO** da strada **interpoderale** - costituiti da una superficie catastale di mq 3.295,00 - e - mq 5.821,00 -

p.lla 247	
Nord	con la p.lla 494
Est	con la p.lla 131
Sud	con la p.lla 246
Ovest	con la p.lla 1813 e fabb.1092
p.lla 500	
Nord	con la p.lla 246
Est	con la p.lla 131

Sud	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Ovest	con la p.lla 504

sono riportati nel Catasto Terreni :

Foglio	83	Foglio	83
Particella	247	Particella	500
Qualità	Seminativo	Qualità	Seminativo
Classe	5	Classe	5
Superficie (m ²)	3.295,00*	Superficie (m ²)	5.821,00*
Deduz	B2E	Deduz	B2E
Reddito			
Dominicale Euro 11.57	Dominicale Euro 11.91	Dominicale Euro 20.44	Dominicale Euro 21.04

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo .

- I predetti terreni secondo la strumentazione edilizia del Piano Regolatore Comunale adottato ricadono :

- in zona G4 Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera ; ;
- in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ;
- in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;
- rientrano in aree sottoposte a vincolo paesaggistico - così come da C.D.U allegato alla presente del 20/07/2018 - prot.n°69709 - N° REG.184
- **Ai fini della regolarità urbanistici** sulla p.lle 500 si rilevano alcuni manufatti costituiti da aree pavimentate - recinzioni in ferro e box spogliatoi in pessime condizioni di uso e manutenzione ed in un totale stato di abbandono prive di autorizzazioni e che a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01 - vedi relazione peritale ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene - vedi certificazione del Comune

DESCRIZIONE LOTTO 3

(P.lle 1830) :

LOTTO UNICO) : - piena ed intera proprietà **di terreno** ubicato nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia ParK " Via Domitiana - KM 48 - **AVENTE ACCESSO da strada interpodereale limitrofa al confine nord** - costituita da una superficie catastale di mq 13.189,00 - con entrostante corpo di fabbrica ad un piano e circostante area in parte pavimentata il tutto posto nel versante est da cui ha accesso - trattasi di manufatto abusivo non accatastato - avente i seguenti confini :

p.lla 1830	
Nord	con la p.lla 1576 -
Est	con la p.lla 492
Sud	con canalone vecchio fosso
Ovest	con la p.lla 1576 - fabb.plla 1958 e plla 1899

riportato nel Catasto Terreni :

Foglio	83
Particella	1830
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie (m ²)	13.189,00
Deduz	B2C
Reddito	

Dominicale Euro 153.26	Dominicale Euro 78.33
---------------------------	--------------------------

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo -

Secondo la strumentazione edilizia del Piano Regolatore Comunale adottato ricade in zona **E1- Agricola** - ;

- ricade in aree sottoposte a vincolo di Servitù militare ;
- ricade in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;

Ai fini della regolarità urbanistica si rileva su parte della p.lla un corpo di fabbrica a destinazione abitativa - con annessa area di pertinenza e box deposito - il tutto privo di autorizzazioni e che a parere dell'esperto stimatore **non può** ottenersi sanatoria *ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01* - **vedi relazione peritale** ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene - vedi certificazione del Comune

DESCRIZIONE LOTTO 4

(P.lle 488) :

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà **di terreno** ubicato nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia Park " Via Domitiana - KM 48 - **AVENTE ACCESSO da strada interpodereale limitrofa al confine sud** - costituita da una superficie catastale di mq 5.530,00 - avente i seguenti confini :

p.lla 488	
Nord	con canalone vecchio fosso
Est	con la p.lla 489
Sud	con stradina di passaggio
Ovest	con canalone vecchio fosso e p.lla 1763

riportato nel Catasto Terreni :

Foglio	83
Particella	488
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie (m ²)	5.530,00
Deduz	B2C
Reddito	
Dominicale Euro 64.26	Agrario Euro 32.84

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo

- Il predetto terreno secondo la strumentazione edilizia del Piano Regolatore Comunale adottato ricade :

in zona **G3 - Turistico Alberghiera** - ;

- ricade in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ;
- ricade in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;
- ricade in aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs n°42/04

PREZZO BASE euro €;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Osservazioni preliminari) - Dalla lettura dei vari passaggi relativi alla provenienza titolare dei beni si rileva nella sostanza ed in riscontro alla coerenza oggettiva dei vari passaggi - che : **1 -)** - I beni di proprietà della Regione Campania sono ad essa pervenuti per acquisto diretto ovvero per trasferimento ai sensi di leggi e decreti. Nel merito ad esclusione di quelli

direttamente acquistati i beni patrimoniali sono pervenuti alla Regione Campania - in applicazione di strumenti legislativi per trasferimento dallo Stato o da Enti soppressi - (come nel caso in esame) -

Nella Tabella seguente sono riportati gli Enti di provenienza ed i relativi riferimenti legislativi.

M.F. (M.I.)	Ministero degli Interni (Campi Profughi)	L. 16.05.70 n° 281	D.P.R. 15.01.72 n° 9	
M.F.	Ministero dei Lavori Pubblici (Genio Civile)	D.P.R. 1972 n° 8	D.P.R. 24.07.77 n° 616	
M.T.	Ministero del Tesoro (Aule Mobili)	L.R. 27.12.73 n° 868		
O.M.	Orfanotrofo Militare	D.P.R. 24.07.77 n°	L. 21.10.78 n° 641	D.P.R. 06.02.80
O.N.C.	Opera Nazionale Combattenti	D.P.R. 24.07.77 n°	L. 21.10.78 n° 641	D.P.R. 31.03.79
O.N.I.G.	Opera Nazionale Invalidi di Guerra	D.P.R. 24.07.77 n°	L. 21.10.78 n° 641	D.P.R. 31.03.79
O.N.P.I.	Opera Nazionale Pensionati d'Italia	D.P.R. 24.07.77 n°	L. 21.10.78 n° 641	D.P.R. 09.03.79
O.U.	Opere Universitarie	D.P.R. 24.07.77 n°	D.L. 31.10.79 n° 536	L. 22.12.79 n° 642

Consistenza del Patrimonio 2000

SI CONFERMA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE e cioè :

CHE - ai suindicati TONELLO TERESINA e MARCHETTI GIUSEPPE, in regime di comunione legale dei beni con CIRILLO ANGELA, gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.83 p.lla 247, Fl.83 p.lla 488, Fl.83 p.lla 500, Fl.83 p.lla 130, Fl.83 p.lla 133 e Fl.83 p.lla 493 sono pervenuti dalla REGIONE CAMPANIA con

sede in NAPOLI, in virtù di atto di sentenza traslativa emesso dal TRIBUNALE - IV SEZIONE CIVILE il 01/09/1998, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 05/06/2000 ai nn.19080/13409 e successivo verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali emesso dal Tribunale di NAPOLI il 24/04/2003, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/07/2003 ai nn.28570/20497;

Dalla lettura del titolo della predetta sentenza si rileva: con atto di citazione TONELLO TERESINA (vedova MARCHETTI) e MARCHETTI GIUSEPPE citavano in giudizio la REGIONE CAMPANIA e il MINISTERO DEL TESORO per sentir dichiarare trasferito o disporre il trasferimento in proprio favore dei suddetti terreni di proprietà della ex Azienda Agricola di Licola della Opera Nazionale per i Combattenti, in merito all'accordo scritto della vendita dei terreni del quale MARCHETTI GIUSEPPE e MARCHETTI ANTONIO (dante causa di TONELLO TERESINA) erano mezzadri e legittimi possessori, come risulta dalla richiesta scritta di riscatto indirizzata all'Opera Nazionale per i Combattenti datata 13/06/1975 e dalla raccomandata a mano n.9059 del 17/10/1975 proveniente dall'Opera Nazionale per i Combattenti ed indirizzata a Marchetti Antonio e Giuseppe, con la quale (in risposta alla loro richiesta del 13/06/1975) si aderiva alla proposta di riscatto dell'immobile, fissandosi il relativo prezzo (lire 64.733.182) e la modalità di pagamento.

Si precisa infine :

che dai riscontri effettuati sull' **Allegato B** - Terreni - riferito alla Consistenza del Patrimonio per l'anno 2000 della Regione Campania - non si rilevano gli identificativi in esame / tanto ad ulteriore conferma di quanto riportato nella certificazione notarile e cioè circa l'effettivo avvenuto trasferimento - circostanza comunque confermata dagli accertamenti ipocatastali./

si confermano inoltre in rapporto alla cronistoria titolare dei terreni verificate le seguenti derivazioni e corrispondenze catastali - vedi visure ipotecarie di riscontro e visura storiche catastale :

IMMOBILI PIGNORATI	PROVENIENZA
P.LLA 1748 - DERIVATO DALLA	P.LLA 130
P.LLA 1750 - DERIVATO DALLA	P.LLA 133
P.LLA 1830 - DERIVATO DALLA	P.LLA 493
P.LLA 247	P.LLA 247
P.LLA 488	P.LLA 488
P.LLA 500 - DERIVATO DALLA	P.LLA 130
P.LLA 502 - DERIVATO DALLA	P.LLA 133

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Ai fini della regolarità edilizia premesso che sulle seguenti p.lle 1748 - 500 e 1830 si riscontra la presenza di manufatti - si evidenziano nel merito le seguenti considerazioni :

P.lla - 1748

(Zona G4 - ZONA DI BONIFICA E VALORIZZAZIONE COSTIERA)

Premesso che la medesima ricade : in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ; pericolosità idraulica e rischio idraulico e vincolo paesaggistico D.Lgs n°42/2004

Su tale p.lla si rileva un manufatto costituito da una struttura provvisoria in legno e ferro con una sovrastante tettoia in lamiera zincata - la cui epoca di edificazione è risalente al 1994/1997/ il tutto così come di seguito evidenziato nell'apposita foto stato dei luoghi./ Ai fini urbanistici la medesima non è supportata da alcun titolo edilizio ed è in totali condizioni di degrado tali da prevedere la sua demolizione con costi pari ad € 1.500,00./



P.IIa - 500

(Zona G4 - ZONA DI BONIFICA E VALORIZZAZIONE COSTIERA)

Premesso che la medesima ricade : in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ; pericolosità idraulica e rischio idraulico e **vincolo paesaggistico D.Lgs n°42/2004**

Si rilevano le sagome di preesistenti strutture sportive concernenti : una piazzola asfaltata con annesso box spogliatoi ed un campetto di basket il tutto sviluppatasi su una superficie di mq 1.650 circa + delle circostanti strutture di protezione in ferro e pali della luce./



Nel merito le suddette strutture - (la cui epoca di edificazione è risalente al 1994/1997 - come dimostrato dal successivo rilievo aereo-fotogrammetrico del 1997 ed orto-foto) - non è supportata da alcun titolo edilizio - / sono in totale stato di abbandono e degrado tale da non essere più utilizzabile ./

- **NEL MERITO si ritiene date le predette condizioni** conveniente ripristinare lo stato dei luoghi mediante : la sola demolizione del manufatto box spogliatoio e la pulizia dell'area - con costi stimati sinteticamente per opere di demolizione e trasporto a rifiuto pari ad € 10.000,00

Rilievo stato dei luoghi - con sovrapposizione alla vax catastale - fg.83/D



Il tutto così come di seguito evidenziato nelle orto-foto di riferimento :

ANNO 1994





P.IIa - 1830

(Zona E1 - ZONA AGRICOLA NORMALE)

ricade in aree sottoposte a vincolo di Servitù militare - a pericolosità idraulica e rischio idraulico - /

Sulla predetta p.IIa si rileva un manufatto costituito da una struttura portante in c.a ad un solo livello con una copertura a falde rivestita in coppi + un area porticato appositamente pavimentata - ed una circostante area scoperta di cui una parte pavimentata e la restante disposta a prato. Si rileva inoltre nello spigolo Nord Ovest un ulteriore manufatto di più modeste dimensioni avente la destinazione di box attrezzi in muratura con copertura a falda ed una annessa tettoia. Nel merito tali manufatti interessano un estensione interna all'originario lotto complessiva di circa mq 1.400.00 (N.B tutta la p.IIa 1830 ha una superficie di mq 13.189,00 catastali) - la predetta parte è appositamente recintata a mezzo di strutture in muratura con sovrastanti ringhiere - **Ai fini della regolarità edilizia si evidenzia che la medesima non è supportata da alcun titolo edilizio - e non vi sono ordinanze di abbattimento./**

Per quanto concerne la possibile sanatoria di detto manufatto realizzato dopo il 31/03/2003 - come da orto-foto allegate - e cioè :



anno 2012





P.LLA 1830

A tal proposito si evidenzia che la strumentazione edilizia vigente prevede :

- E1: ZONA AGRICOLA NORMALE

- Destinazione d'uso :

agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come : case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

- Strumento attuativo

concessione di edificare

- Area minima d'intervento :

mq. 10.000 (diecimila). Oss.prot.N° 101.

- Indice di fabbricabilità fondiaria :

Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq

Per le aree seminative e a frutteto : 0,03 mc/mq

Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi :

fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a: 0,10 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :

- rapporto di copertura: 5%
- minima distanza dai confini : mt.20

- Ampliamenti :

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

- Accorpamenti

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

VINCOLI : (RIF. - PAI - Autorità di Bacino)



- Pericolosità idraulica -

LEGENDA

	Esondazione	Aree di attenzione	Elevato trasporto solido	Falda sub-affiorante Conche endoreiche
P3 - Pericolosità Elevata				
P2 - Pericolosità Media				
P1 - Pericolosità Bassa				

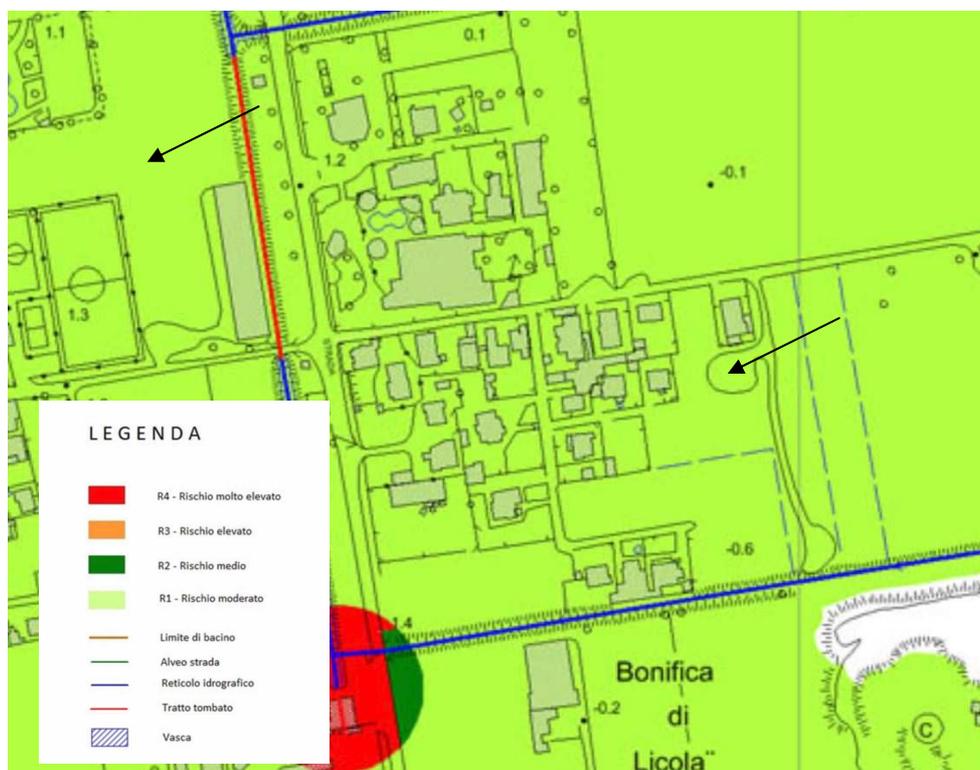
Pericolosità da esondazione - pericolosità idraulica dovuta a fenomeni alluvionali riconducibili a esondazione del reticolo idrografico.

Pericolosità per elevato trasporto solido - pericolosità idraulica dovuta a fenomeni alluvionali caratterizzati da elevato trasporto solido (flussi iperconcentrati, colate detritiche, debris - flow, etc).

Area di attenzione - "aree ad elevata suscettibilità di allagamento ubicate al piede di valloni", "punti/fasce di possibile crisi idraulica localizzata/diffusa", "fasce di attenzione per la presenza di alvei strada".

- Limite di Bacino
- Alveo strada
- Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Vasca

- Rischio idraulico -

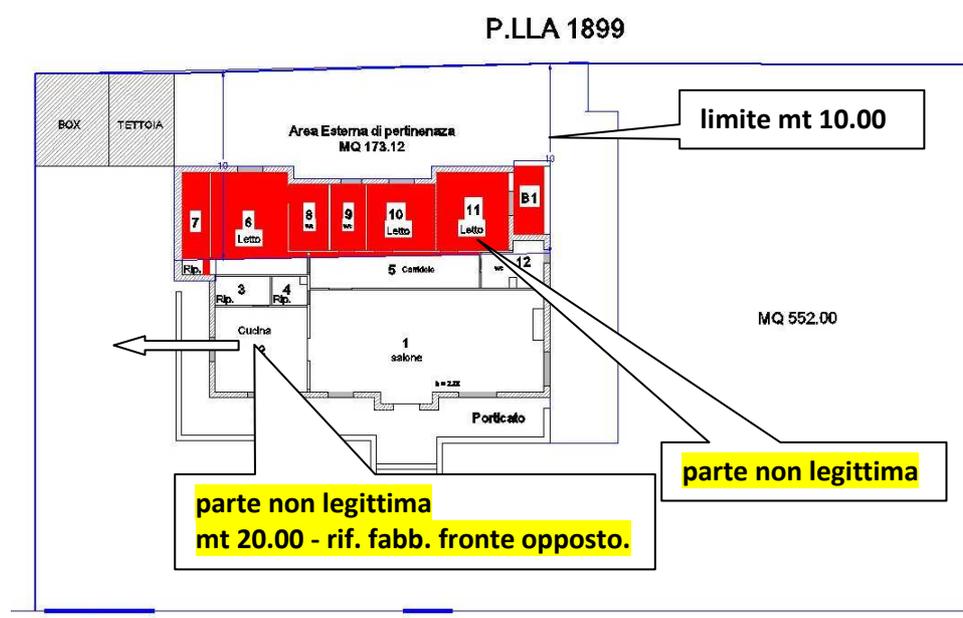


VINCOLO MILITARE

legge 24 dicembre 1976, n. 898 PRINCIPALI CONSEGUENZE DEL VINCOLO Le **limitazioni consistono nel divieto di** o fare elevazioni di terra o di altro materiale; costruire condotte o canali sopraelevati; o impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili, scavare o fossi o canali di profondità superiore a 50 centimetri; o aprire o esercitare cave di qualunque specie; o installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmettenti; o fare le piantagioni e le operazioni campestri che saranno determinate con regolamento; o aprire strade; o sopraelevare muri o edifici esistenti; o fabbricare muri o edifici; o adoperare nelle costruzioni alcuni materiali.

Conclusioni :

Sulla base della specifica normativa urbanistica dei parametri previsti (distanza confini 10 mt - prospetti 20 mt) e dei VINCOLI di cui evidenziato in precedenza - si ritiene non operabile la sanatoria art.36 - dpr 380/01 per il manufatto rilevato sulla p.lla 1830 -/- **Si ritiene inoltre antieconomica (costi opere edili e oneri comunali) un operazione di** sanatoria subordinata al recupero di una residua cubatura derivante da una ipotetica sanatoria art.36./



Si prevede pertanto la demolizione del medesimo secondo i seguenti costi - rif. Tariffario Regione Campania 2018 :

Demolizione R.02.020.005.b	€/mc 16.86	Mc 1.000,00	€ 16.860,00
Trasporto E.01.050.010.a	€/mc 9.46	Mc 1.000,00	€ 9.460,00
Oneri di discarica	€/mc 13.00	Mc 1.000,00	€ 13.000,00
TOTALE			€ 39.320,00
Spese tecniche	10%	-	€ 3.932,00
TOTALE			€ 43.252,00

Si precisa che dagli atti forniti dal Comune non si rilevano sul manufatto in esame p.lla 1830 - ordinanze di abbattimento - **INFINE l'epoca presunta di edificazione del medesimo manufatto e successiva al 2006 - come dimostrato dalle ortofoto di riferimento di cui in precedenza./**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

ci si rimette agli atti del custode giudiziario - rif. verbali di accesso - / da cui si rileva che : L'immobile p.lla 1830 è attualmente occupato dalla famiglia della nipote dei debitori esecutati composta da cinque persone - marito moglie più 3 figli - di cui uno con disabilità grave.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali;	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.	<input checked="" type="checkbox"/> SI
	Vedi Certificato di destinazione urbanistico

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

6) Iscrizioni ipotecarie;	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
7) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);	<input checked="" type="checkbox"/> SI

	<input type="checkbox"/> NO
8) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);	<input checked="" type="checkbox"/> SI
9) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).	<input checked="" type="checkbox"/> SI Tale costo è stato detratto al valore del lotto. €.5.250.00

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni in esame non ricadono in area demaniale e non sono soggetti ad usi civici./

NO

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Le p.lle **1748-1750-502-500-247** ricadono in area Vincolata come segue :



Vincolo [150014] **AREA PANORAMICA COSTIERA SITA NEL COMUNE DI GIUGLIANO**
 Pubblicazione GU n° 89 del 1965-04-08
Decreto emissione: 1964-12-14
 Legge istitutiva L1497/39 A1 P4
 Stato del vincolo Vincolo operante
 Uso Modificabilità previa autorizzazione
 Lettera M NO

vedi C.D.U - allegato -

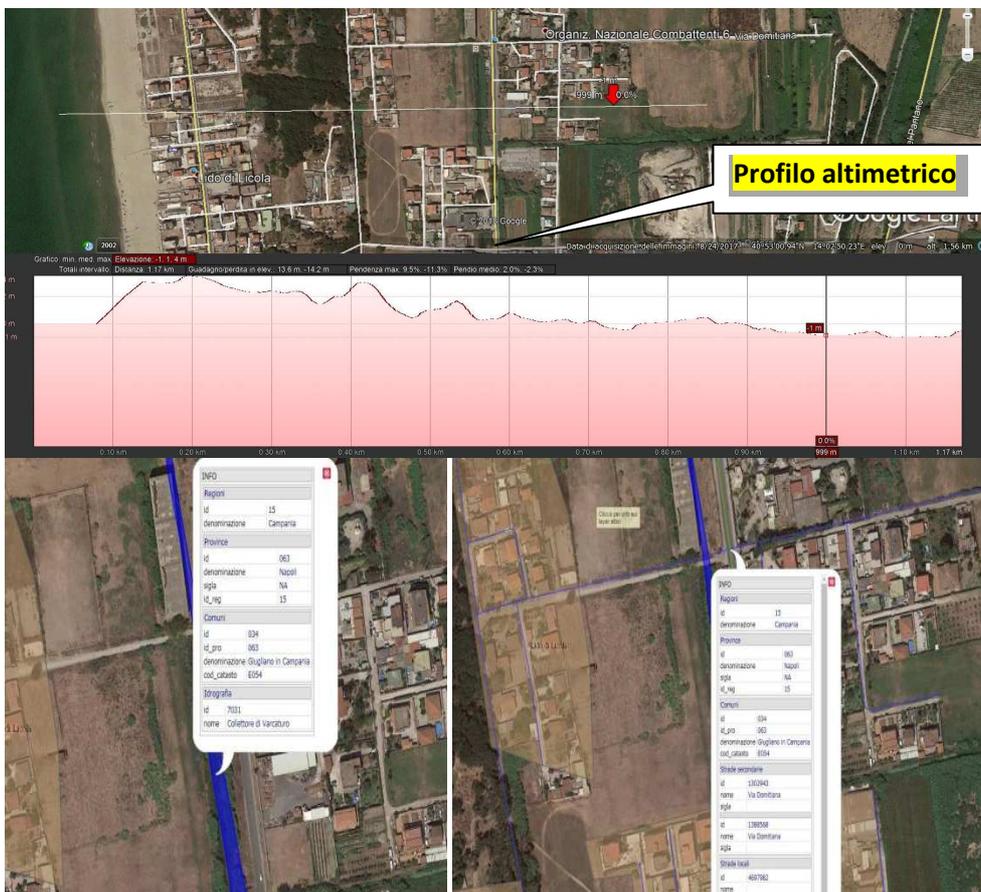
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Allo stato attuale il compendio pignorato per natura e tipologia è stato d'uso non è interessato da spese di gestione e/o condominiali./ Nel merito Tutti i terreni oggetto di pignoramento risultano abbandonati ed incolti per cui non risultano soggetti ad alcun onere consortile per servizi connessi./

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

premessa

Gli immobili oggetto della presente procedura posti nella parte Nord/occidentale del Comune di Giugliano in Campania in una frazione del territorio identificata come **LICOLA** più precisamente nei pressi dell'antica arteria viaria della **Via Domitiana** nonchè nelle adiacenze del ben noto **litorale domitio** - **sono rappresentati da appezzamenti di terreno** aventi un'ampie pezzatura - una forma geometrica regolare ed un attuale orizzonte colturale formato prevalentemente da vegetazione di tipo spontaneo. - **Su alcuni dei predetti appezzamenti si rileva** inoltre la presenza di datati manufatti (non legittimi) in un avanzato stato di degrado - **ad eccezione** dell'ampio manufatto (abusivo) ad uso abitativo presente sulla p.lla 1830./ **Nel merito gli aspetti geologici e morfologici della zona in esame** caratterizzati da particolari condizioni connesse agli originari processi di formazione **evidenziano una sfavorevole situazione orografica** del predetto territorio **connessa sostanzialmente a problematiche di livello tra la quota dei terreni** posti nella parte interna della costa - **più bassa rispetto alla quota del mare** **così ch  in tutta la zona si rilevano ampi canali** con annessi sistemi idraulici per la gestione idrografica del territorio quest'ultimo sottoposta infatti ad appositi piani urbanistici e vincoli di tutela idraulica./



Tutto ciò premesso

alla luce delle predette analisi concernenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame e cioè :

- **le** scadenti condizioni tipologiche dei beni ;
- **la** particolare situazione orografica del territorio ;
- **le** carenti condizioni ambientali relative alle infrastrutture urbanistiche ;
- **la** sfavorevole **ubicazione e cioè lontano dal centro urbano** ;
- **la** particolare situazione urbanistica connessa alla carenza di piani urbanistici ;
- **la** presenza di importanti vincoli tra cui quello Ambientale ;
- **la** presenza di numerosi insediamenti abusivi ;
- **le** varie limitazioni legali concernenti la proprietà dei limitrofi fondi ;

le predette circostanze penalizzano in maniera determinante le effettive potenzialità degli appezzamenti determinando parametri economici di gran lunga inferiori rispetto a parti del territorio limitrofe aventi la stessa vocazione urbanistica./

- OPERAZIONI DI STIMA -

Ai fini estimativi - in riscontro all'analisi economica del mercato delle compravendite - si ritiene operabile un criterio di stima diretto per comparazione e cioè mediante l'utilizzo di parametri economici riferiti ad offerte di terreni simili con l'applicazione - in considerazione delle circostanze sopra esposte - di un coefficienti di decremento al fine di adeguare i parametri di base alle condizioni dei beni in esame.

- Per quanto concerne la p.lla 1830 date le particolari condizioni urbanistiche di non sanabilità del corpo di fabbrica su di esso presente si detrarranno al valore globale del terreno i costi della demolizioni relativi alla parte illegittima - Verrà aggiunto poi sempre al valore globale il " prezzo d'uso " della predetta parte illegittima - Nel merito tale valore verrà calcolato **in primis secondo un parametro tecnico convenzionalmente riferito ad un arco temporale di vita utile 5/max10anni - nonché ad un parametro economico di rendimento - quest'ultimo - riferito ad un prezzo di locazione relativo ad immobili simili.** - Infine alle predette operazioni di calcolo si applicherà al parametro relativo al valore locativo €/mq mese una percentuale di decremento concernente lo stato di occupazione - la localizzazione rif. caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene - che si stima nel - 20% del valore di locazione - **OPERAZIONI DI CALCOLO :**

$V.d'uso = mq\ 275.60 \times 3.95\ \text{€/mq mese} = 1.088,46\ \text{mese} \times -20\% = \text{canone mensile}$
 $\text{€/mese } 870,76 \times 12\ \text{mesi} = 10.449,21\ \text{canone annuo} \times 7\ (\text{n-anni}) = \text{€ } 73.144,47$

STIMA DIRETTA

Per il calcolo del parametro unitari €/mq da applicare alla superficie catastale del bene si farà riferimento alla fondamentale equazione della comparazione e cioè :

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

dalla quale il valore v_x del terreno è dato :

$$V_x = \sum V / \sum p \times p_x$$

dove :

p_x = parametro tecnico riferito al terreno oggetto di valutazione

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato dei terreni presi a confronto

$\sum p$ = sommatoria dei parametri dei terreni presi a confronto

Ai parametri unitari determinati stante le considerazioni finali di cui detto in premessa si ritiene equa l'applicazione di un coefficiente (K) unico di decremento pari allo 0.40 e quindi un abbattimento del relativo parametro unitario medio del 60% per gli ambiti urbanistici relativi alle ZONE G4/G3 e dello 0.70 (30%) per la zona E1./

ZONA G4/G3

COMPARABILE 1	€ 425.000,00	MQ 20.000,00	
COMPARABILE 2	€ 750.000,00	MQ 18.000,00	
TOTALE	1.175.000,00	MQ 38.000,00	
PREZZO MEDIO			
€/MQ 30.92			
VALORE FINALE	€/MQ 30.92	K 0.40	€/MQ 12.37

ZONA

E1 - AGRICOLA

COMPARABILE 1	€ 42.000	MQ 4.300,00	
COMPARABILE 2	€ 190.000,00	MQ 10.000,00	
COMPARABILE 3	€ 130.000,00	MQ 13.000,00	
TOTALE	€ 362.000,00	MQ 27.300,00	
PREZZO MEDIO			
€/MQ 13.26			

VALORE FINALE	€/MQ 13.26	K 0.70	€/MQ 9.28
----------------------	-------------------	---------------	------------------

VALORI DI STIMA

FG.83	P.LLA	
	1748	
1		
Mq 13.484,00 X €/MQ 12.37 = € 166.797,08		
DETRAZIONI :		
Spese Catastali		
€ 1.000,00		
Difformità Urbanistiche		
€ 1.500,00		
10% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura		
€ 16.679,70		
TOTALE		
€ 147.617,38		
FG.83	P.LLA	
	1750	
2		
Mq 3.048,00 X €/MQ 12.37 = € 37.703,76		
DETRAZIONI :		
Spese Catastali		
€ 250,00		
Difformità Urbanistiche		
€ 00		
10% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura		
€ 3.770,37		
TOTALE		
€ 33.683,38		
FG.83	P.LLA	
	1830	
3		
Mq 13.189,00 X €/MQ 9.28 = € 122.393,92		
DETRAZIONI :		
Spese Catastali		
€ 1.000,00		
Difformità Urbanistiche		
- € 43.252,00		
10% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura		
TOTALE		
- € 12.239,39		
PREZZO D'USO		
€ 73.144,47		
TOTALE		
139.047,00		

FG.83	P.LLA 247	
4		
Mq 3.295,00 X €/MQ 12.37 = € 40.759,15		
DETRAZIONI :		
Spese Catastali		
€ 1.250,00		
Difformità Urbanistiche		
€ -		
20% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura		
€ 8.151,83		
TOTALE		
€ 31.357,32		
FG.83	P.LLA 488	
5		
Mq 5.530,00 X €/MQ 12.37 = € 68.406,10		
DETRAZIONI :		
Spese Catastali		
€ 500,00		
Difformità Urbanistiche		
€ -		
20% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura		
€ 13.681,22		
TOTALE		
€ 54.224,88		
FG.83	P.LLA 500	
6		
Mq 5.821,00 X €/MQ 12.37 = € 72.005,77		
DETRAZIONI :		
Spese Catastali		
€ 1.250,00		
Difformità Urbanistiche		
€ 10.000,00		
20% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura		
€ 14.401,15		
TOTALE		
€ 46.354,64		

FG.83	P.LLA 502			
7				
Mq 27.00 X €/MQ 12.37 = € 333.99				
DETRAZIONI :				
Spese Catastali				
€ 00				
Difficoltà Urbanistiche				
€ 00				
10% x Oneri e vizi non sanabili con la presente procedura				
€ 33.39				
TOTALE				
€ 300.59				
QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO				
FG.83	P.LLA 1748	Mq 13.484,00		
€	€147.617,38			
FG.83	P.LLA 1750	Mq 3.048,00		
€	€ 33.683,38			
FG.83	P.LLA 1830	Mq 13.189,00		
€	€ 139.047,00			
FG.83	P.LLA 247	Mq 3.295,00		
€	€ 31.357,32			
FG.83	P.LLA 488	Mq 5.530,00		
€	€ 54.224,88			
FG.83	P.LLA 500	Mq 5.821,00		
€	€ 46.354,64			
FG.83	P.LLA 502	Mq 27.00		
€	€ 300,59			
TABELLA VALORE ECONOMICO LOTTI				
Lotto 1				
P.LLE	1748	1750	502	Totale € 181.601,35
Lotto 2				
P.LLE	500	Totale € 46.354,64		Totale
P.LLE	247	Totale € 31.357,32		€ 77.711,96
Lotto 3				
P.LLE	1830		Totale € 139.047,00	
Lotto 4				
P.LLE	488		Totale € 54.224,88	
TOTALE GENERALE			€ 452.585,19	



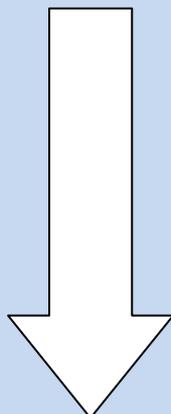
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non vi sono quote indivise.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si allega certificato di matrimonio del coniuge dell'esecuto vedi atto - emesso dal Comune di Pozzuoli - non vi sono annotazioni in merito al regime patrimoniale - / Si rileva nell'ultimo titolo di provenienza 2009 - divisione dei beni su dichiarazione della parte esecutata./ vedi atto -

Alla luce di tutti gli accertamenti eseguiti si ritiene che Il valore finale dei formanti i seguenti lotti sia il seguente :



PIANO DI VENDITA

LOTTO 1

(P.lle 1748-1750-502) :

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà **di terreni** ubicati nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia Park " Via Domitiana - km 48 - **AVENTI ACCESSO** da strada **interpodereale** - costituiti da una superficie **catastale** di mq 13.484,00 - mq 3.048,00 e mq 27.00

confinanti :

p.lla 1748	
Nord	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Est	con la p.lla 1750
Sud	con la p.lla 1749
Ovest	con la p.lla 393

p.lla 1750	
Nord	con la p.lla 502
Est	con canalone vecchio fosso
Sud	con la p.lla 1751
Ovest	con la p.lla 1748

p.lla 502	
Nord	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Est	con la p.lla con canalone vecchio fosso
Sud	con la p.lla 1750
Ovest	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso

sono riportati nel Catasto Terreni :

Foglio	83	Foglio	83	Foglio	83
Particella	1748	Particella	1750	Particella	502
Qualità	SEMINAT.	Qualità	Vigneto	Qualità	Vigneto
Classe	5	Classe	2	Classe	2
Superf. (m²)	13.484,00	Superf. (m²)	3.048,00	Superf. (m²)	27.00
Deduz	B2E	Deduz	B2E	Deduz	B2E
Reddito		Reddito		Reddito	
Dominicale Euro 47.35	Agrario Euro 48.75	Dominicale Euro 42.19	Agrario Euro 19.68	Dominicale Euro 0.37	Agrario Euro 0.17

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo./- **I predetti terreni secondo la strumentazione edilizia Piano Regolatore Comunale adottato ricadono :**

- in zona G4 Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera ;
- ricadono in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ;
- aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;
- rientrano in aree sottoposte a vincolo paesaggistico D.Lgs n°42/2004

così come da C.D.U allegato alla presente del 20/07/2018 - prot.n°69709 - N° REG.184 - **Ai fini della regolarità urbanistici** sulla p.lle 1748 si rileva una tettoia su struttura in ferro in pessime condizioni d'uso e manutenzione priva di autorizzazioni che a parere dell'esperto stimatore **non può** ottenersi sanatoria *ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01* - **vedi relazione peritale** ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene - vedi certificazione del Comune./

PREZZO BASE euro **€ 181.601,35** ;

LOTTO 2

(P.lle 247 - 500) :

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di terreni ubicati nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia ParK " Via Domitiana - km 48 - **AVENTI ACCESSO** da strada **interpodereale** - costituiti da una superficie catastale di mq 3.295,00 - e - mq 5.821,00 -

p.lla 247	
Nord	con la p.lla 494
Est	con la p.lla 131
Sud	con la p.lla 246
Ovest	con la p.lla 1813 e fabb.1092
p.lla 500	
Nord	con la p.lla 246
Est	con la p.lla 131
Sud	con la p.lla 499 rif. attuale stradina d'accesso
Ovest	con la p.lla 504

sono riportati nel Catasto Terreni :

Foglio	83	Foglio	83
Particella	247	Particella	500
Qualità	Seminativo	Qualità	Seminativo
Classe	5	Classe	5
Superficie (m ²)	3.295,00*	Superficie (m ²)	5.821,00*
Deduz	B2E	Deduz	B2E
Reddito			
Dominicale Euro 11.57	Dominicale Euro 11.91	Dominicale Euro 20.44	Dominicale Euro 21.04

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo ;

- I predetti terreni secondo la strumentazione edilizia del vigente Piano Regolatore Comunale ricadono :

- in zona G4 Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera ; ;

- in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ;

- in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;

- rientrano in aree sottoposte a vincolo paesaggistico - così come da C.D.U allegato alla presente del 20/07/2018 - prot.n°69709 - N° REG.184

- Ai fini della regolarità urbanistici sulla p.lle 500 si rilevano alcuni manufatti costituiti da aree pavimentate - recinzioni in ferro e box spogliatoi in pessime condizioni di uso e manutenzione ed in un totale stato di abbandono prive di autorizzazioni e che a parere dell'esperto stimatore **non può** ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01 - **vedi relazione peritale** ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene - vedi certificazione del Comune

PREZZO BASE euro **€ 77.711,96** ;

LOTTO 3

(P.lle 1830) :

LOTTO UNICO : - piena ed intera proprietà di terreno ubicato nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia ParK " Via Domitiana - km 48 - **AVENTE ACCESSO** da strada **interpodereale limitrofa al confine nord** - costituita da una superficie catastale di mq 13.189,00 - con entrostante corpo di fabbrica ad un piano e circostante area in parte pavimentata il tutto posto nel versante est da cui ha accesso - trattasi di manufatto abusivo non accatastato - avente i seguenti confini :

p.lla 1830	
Nord	con la p.lla 1576 -
Est	con la p.lla 492
Sud	con canalone vecchio fosso
Ovest	con la p.lla 1576 - fabb.plla 1958 e plla 1899

riportato nel Catasto Terreni :

Foglio	83
Particella	1830
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie (m ²)	13.189,00
Deduz	B2C
Reddito	
Dominicale Euro 153.26	Dominicale Euro 78.33

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo -

Secondo la strumentazione edilizia del vigente Piano Regolatore Comunale ricade in zona **E1- Agricola** - ;

- ricade in aree sottoposte a vincolo di Servitù militare ;
- ricade in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;

Ai fini della regolarità urbanistici si rileva su parte della p.lla un corpo di fabbrica a destinazione abitativa - con annessa area di pertinenza e box deposito - il tutto privo di autorizzazioni e che a parere dell'esperto stimatore **non può** ottenersi sanatoria *ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01* - **vedi relazione peritale** ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene - vedi certificazione del Comune

PREZZO BASE euro **€ 139.047,00** ;

LOTTO 4

(P.lle 488) :

LOTTO UNICO) - piena ed intera proprietà **di terreno** ubicato nel Comune di Giugliano in Campania nei pressi del complesso turistico " Di Francia ParK " Via Domitiana - km 48 - **AVENTE ACCESSO da strada interpodereale limitrofa al confine sud** - costituita da una superficie catastale di mq 5.530,00 - avente i seguenti confini :

p.lla 488	
Nord	con canalone vecchio fosso
Est	con la p.lla 489
Sud	con stradina di passaggio
Ovest	con canalone vecchio fosso e p.lla 1763

riportato nel Catasto Terreni :

Foglio	83
Particella	488
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie (m ²)	5.530,00
Deduz	B2C
Reddito	
Dominicale Euro 64.26	Agrario Euro 32.84

il descritto stato dei luoghi necessita di aggiornamento catastale con procedura Pregeo.

- Il predetto terreno secondo la strumentazione edilizia del vigente Piano Regolatore Comunale ricade :

in zona **G3 - Turistico Alberghiera** - ;

- ricade in aree sottoposte a vincolo Servitù militare ;
- ricade in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico ;
- ricade in aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs n°42/04

PREZZO BASE euro **€ 54.224,88** ;

ALLEGRO ALLA PRESENTE :

- | | |
|---|--|
|  ALL 6 PLLA 500 |  all 13 ATTO N1 - Rep.5364 |
|  ALL 9 246 CONFINI |  all 14 PROVENIENZA 2 - trascrizione 20497 |
|  ALL 1 VISURA 1748 |  all 15 PROVENIENZA 1 nota di trasc 13409 |
|  ALL 2 VISURA 1750 |  all 16 visura marchetti storica |
|  ALL 3 VISURA 1830 |  all 17 visura storica cirillo angela |
|  ALL 4 VISURA 247 |  all 18 visura tonello |
|  ALL 5 VISURA 488 |  all 19 CERTIFICAZIONE NOTARILE |
|  ALL 7 VISURA 502 |  all 20 atti catastali storici 20180919_1824230 |
|  ALL 8 MAPPA A 3 INTERO FOGLIO | |
|  ALL 10 VISURA 130 |  all 21 certificato di destinazione urbanistica ... |
|  ALL 11 VIS 133 |  all 22 certificato di destinazione urbanistica |
|  ALL 12 VIS 493 |  all 23 certificato comune 20180919_18162049 |
|  ALL6A - 1156 DERV p500 |  all 24 8871Stralcio_Mappale_Servitu_Militare... |
|  1a |  all 25 8872Relazione_vincolo_militare_Radar |
|  2a |  all 26 A01-0 - Organizzazione del territorio at... |
|  GRAFICO CONFINI 1 | |
|  GRAFICO CONFINI 2 | |

Tanto in ottemperanza al mandato affidato sett.2018./

Il Tecnico
Geometra Salvatore Segreti

