

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 221/2022** -

contro

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.mo Dott. Mario Ciccarelli**

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO 7

SOMMARIO

PREMESSA	3
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
Identificazione del lotto.....	3
Titolarità' e diritti reali	3
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	3
Consistenza.....	5
Confini	5
Dati Catastali	5
STATO DI OCCUPAZIONE	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.....	9
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	9
Formalità e gravami.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
Regolarità edilizia	11
Normativa urbanistica	11
STIMA DEI BENI.....	13
Criteri di stima.....	13
Adeguaamenti e correzioni.....	13
Determinazione del valore a base d'asta.....	14
Comoda divisibilità dei beni	14
ELENCO ALLEGATI LOTTO 7	15

PREMESSA

Ad integrazione degli elaborati prodotti per i beni oggetto del pignoramento Repertorio 6678 del 28/03/2022, come da disposizioni dell'Ill.mo G.E., si rende di seguito la perizia relativa al terreno sito in Anacapri (Na), di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà, censito in C.T. al foglio 5, p.lla 128.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/4 della piena proprietà di un'area di terreno di circa 6.500 mq, sita in Anacapri (Na) alla località Campitello, non pianeggiante, interclusa e di difficile accesso, prevalentemente coperta da macchia mediterranea, rigidamente vincolata. L'area risulta censita in C.T. al foglio 5, p.lla 128, qualità *incolto produttivo*.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il terreno di cui al presente lotto appartiene, per 1/4 della piena proprietà, al sig. [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per aver egli acquisito la detta quota, oltre altro, in virtù di donazione dal padre [REDACTED] con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1639, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 06/10/2006 ai nn. 72836/35876. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Le restanti quote (precisamente 1/4 della piena proprietà ciascuno) risultano appartenere ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Quota e diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

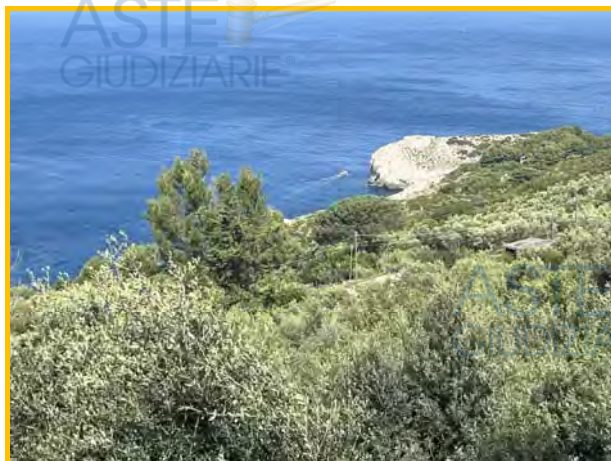
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il compendio in oggetto consiste in un'area di terreno sita in Anacapri (Na) alla località Campitello o Campitiello. Si tratta di appezzamento di 6.480 mq, censito in C.T. al foglio 5, particella 128.

I luoghi risultano interclusi ossia circondati da terreni di proprietà altrui (in vero, di proprietà di uno dei quattro comproprietari sopra richiamati), anche se nei titoli di provenienza più risalenti si fa riferimento ad una strada vicinale (strada vicinale Campitello o Campitiello) che allo stato non risulta sussistere; tali terreni limitrofi, inoltre, sono quasi completamente recintati rendendo impossibile l'accesso all'area di interesse.

L'unico punto di contatto con un'area di proprietà demaniale (la particella 594 del foglio 5) è rappresentato dal vertice sud dell'area, in prossimità del Rio La Rosola, cui può giungersi, con difficoltà, dal percorso denominato "Sentiero dei forniti" ossia un percorso pedonale costiero che lambisce i ruderi di tre forniti, Orrico, Pino e Mesola, che un tempo servivano alla difesa della fascia costiera occidentale dell'isola.

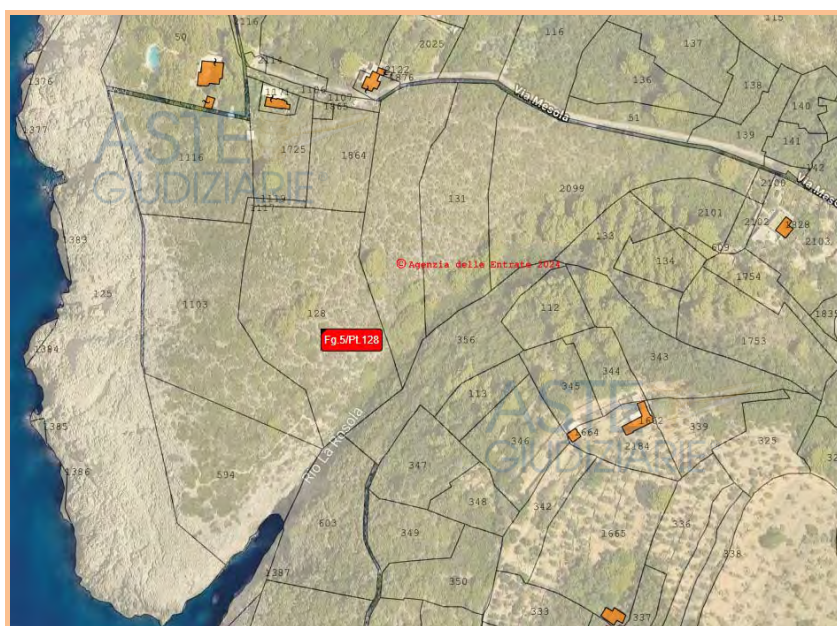
L'area di interesse è priva di costruzioni, non è pianeggiante né è coltivata, risultando quasi prevalentemente coperta da essenze tipiche della c.d. macchia mediterranea.



Vista della zona cui afferisce il terreno staggito



Ortofoto dell'area di afferenza del terreno



Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa dell'area

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato:

<i>Unità e Qualità catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
P.lla 128 (incol prod)	6.480,00 mq
Totale superficie:	6.480,00 mq

CONFINI

I confini dell'unità facente parte del lotto risultano essere le seguenti particelle al foglio 5:

a nord: p.lle 1119 e 1864 – a est: p.lla 130 – a sud: p.lle 356 e 603 – a ovest: p.lla 1103

DATI CATASTALI

Il terreno di cui al presente lotto è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
								DominicaleAgrario	
1	5	128			INCOLT PROD	64 80		Euro 1,00 L. 1.944Euro 0,33 L. 648	Impianto meccanografico del 12/02/1985
Notifica				Partita		4569			

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- L'assetto catastale è rimasto lo stesso dall'impianto meccanografico;
- La qualità di classamento è congruente con lo stato attuale dei luoghi;
- L'intestazione è correttamente in capo all'esecutato e ai comproprietari per i corrispondenti diritti e le relative quote.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area è priva di specifico utilizzo, incolta, coperta da macchia mediterranea, interclusa e di difficile accesso ma comunque nella disponibilità dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il terreno di cui al presente lotto appartiene, per 1/4 della piena proprietà, al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per aver egli acquisito la detta quota, oltre altro, in virtù di donazione dal padre [REDACTED] con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1639, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 06/10/2006 ai nn. 72836/35876.

Con detto atto il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dona al figlio [REDACTED], come sopra generalizzato, oltre altro, la quota di 1/4 della piena proprietà di un terreno in Anacapri alla località Campitello, censito in C.T. al foglio 5, p.lla 128.

Nell'atto, in particolare, a riguardo della consistenza trasferita, si legge:

Repertorio N. 1639 Raccolta N. 671
DONAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA
29.09.2006
Il giorno ventinove settembre duemilasei.
In Napoli, nel mio studio.
Innanzi a me Benedetto Giusti, notaio in Napoli con studio alla via Cavallerizza n. 60, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola ed alla presenza dei testimoni idonei ed a me noti, signori:
1) Stefano Perone Pacifico, nato a Napoli il giorno 8 maggio 1970 ed ivi residente alla via Nevio 102/A7
2) Maria Grazia Landi, nata a Salerno il 2 settembre 1964 e domiciliata in Napoli alla via Nicotera 10,
si sono costituiti i signori:
[REDACTED]
Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i quali stipulano quanto segue.
PRIMO
il signor [REDACTED] dona
al figlio [REDACTED] tutti i diritti di piena ed esclusiva proprietà di cui è titolare sugli immobili in Anacapri (NA) nel successivo articolo descritti ed identificati come a lui pervenuti in forza dei titoli descritti nel successivo articolo sette.
... omissis...
2) quota pari ad 1/4 (un quarto) dell'appezzamento di terreno sito in Anacapri (NA), località "Campitiello" dell'estensione di are sessantaquattro e centiare ottanta (a. 64.80) circa, confinante con strada vicinale "Campitiello", con proprietà società [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri, riportato all'Agenzia delle Entrate Catasto Terreni del Comune di Anacapri al foglio 5, p.lla 128, qualità incolt. prod., classe 2^, a 64.80, R.D. Euro 1,00, R.A. Euro 0,33;

In ordine alle ulteriori provenienze, si dà atto che al sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, la quota del terreno de quo era pervenuta in virtù del seguente iter:

- in data 14/02/1952 muore il sig. [REDACTED] lasciando a sé superstiti i figli [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e la moglie, relativamente all'usufrutto uxorio, [REDACTED] fu [REDACTED] (deceduta nel 1976). Per detta successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 24/10/2023 ai nn. 30277/23382 a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e contro il padre [REDACTED]
- con atto rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 28/09/1968, rep. 99905, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 22/10/1968 ai nn. 48374/34794 il sig.

██████████ al germano ██████████ la propria quota, pari a 1/5, del compen o ere ar o i cui al punto precedente (██████████);

Il qui costituito Signor ██████████ con ogni garanzia, vende e trasferisce all'altro qui costituito suo germano ██████████ che accetta ed acquista, la quota cubica di esso Signor ██████████ vantata nella misura di cui è gravato sui beni ministeriali ricaduti nella successione del proprio genitore, ben deceduto in data del 14 febbraio 1952 e precisamente sui seguenti beni gravati per il diritto di usufrutto ascritto spettante come per legge alla loro comune genitrice Signora ██████████

3) - la quota cubica dei due piccoli appezzamenti di terreno in detto agro, uno, alla contrada "Cetrella", di are sedici e novanta confinante con la comunale e con la vicinale Cetrella. - Su catast. Partita 2499 foglio 4 particella 63 e l'altro alla contrada Campitiello, di are sessantasei e ottanta, confinante con peli della ██████████ della Società ██████████ e con la Vicinale Campitiello. - Su catast. alla Partita 4669 foglio 5 particella 128.

- in data 30/07/1982 muore il sig. ██████████ lasciando a sé superstiti i germani ██████████, ██████████ nonché i nipoti ex fratre ██████████ ossia ██████████, nato a Napoli il 16/03/1946, ██████████, nato a Napoli il 28/09/1969, ██████████, nata a Napoli il 18/01/1965, e ██████████, nata a Napoli il 20/03/1950, giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 31/01/1983 al n. 474, vol. 2727. Risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità in favore dei nipoti ██████████ e ██████████ (trascrizione del 23/07/2012 ai nn. 19537/14633), ██████████ (trascrizione del 23/07/2012 ai nn. 19538/14634), del nipote ██████████ e dei fratelli ██████████, nonché della cognata ██████████ e del nipote ██████████, questi ultimi quali eredi del sig. ██████████ deceduto il 13/07/1994 (trascrizione del 14/12/2016 ai nn. 31172/24225).
- con atto rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 12/06/1989, rep. 3829, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 08/07/1989 ai nn. 14510/9631 e Napoli 2 il 15/07/1989 ai nn. 20891/15417, i sig.ri ██████████ vendono allo zio ██████████ i diritti loro spettanti sul compendio ereditario dello zio ██████████.

- I qui costituiti germani ██████████ con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono e trasferiscono all'altro qui costituito Ingegnere ██████████ che in buona fede accetta ed acquista, tutti i diritti ereditari da essi vantati e pari ad un ottavo dei beni e diritti ricaduti nella successione del compianto Signor ██████████ di cui in narrativa, beni e diritti che qui di seguito si trascrivono agli effetti delle volture catastali e delle trascrizioni:

C) una quota pari alla decima parte indivisa dei due piccoli appezzamenti di terreno in agro di Anacapri, di cui uno alla contrada "Cetrella" di are 16.60, confinante con la Comunale e con la Vicinale Cetrella e con le particelle 62, 111 e 64; in Catasto alla partita 5087, foglio 4, particella 63 di are 16.60, con il reddito dominicale di lire 49,80, e l'altro alla contrada "Campitiello" di are 64.80 confinante con la strada Vicinale Campitiello e con le particelle 129, 126, 125, 594, 603 e 130; in Catasto alla partita 4669, foglio 5, particella 128, di are 64.80, con il reddito dominicale di lire 13,02;

- con atto rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 25/05/1990, rep. 6588, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 23/06/1990 ai nn. 14026/9430 e Napoli 2 il 27/06/1990 ai nn. 21678/16369, la sig.ra ██████████ vende allo ██████████ i diritti a lei spettanti sul compendio ereditario dello zio ██████████.

la qui costituita [redacted] con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende e trasferisce all'altro qui costituito Ingegnere [redacted] che in buona fede accetta ed acquista, tutti i diritti ereditari da essa vantati e pari ad un sedicesimo dei beni e diritti ricaduti nella successione del compianto [redacted] di cui in narrativa, beni e diritti che qui di seguito si trascrivono agli effetti delle volture catastali e delle trascrizioni:

c) una quota pari alla decima parte indivisa dei due piccoli appezzamenti di terreno in agro di Anacapri, di cui uno alla contrada "Cetrella" di are 16.60, confinante con la Comunale e con la Vicinale Cetrella e con le particelle 62, 111 e 64; in Catasto alla partita 5087, foglio 4, particella 63, di are 16.60, con il reddito dominicale di lire 49,80 e l'altro alla contrada "Campitiello" di are 64.80 confinante con la strada Vicinale Campitiello e con le particelle 129, 126, 125, 594, 603 e 130; in Catasto alla partita 4669, foglio 5, particella 128 di are 64.80, con il reddito dominicale di lire 13,02;

- in data 13/07/1994 muore il sig. [redacted] lasciando a sé superstiti la moglie [redacted] e il figlio [redacted], giusta denuncia di successione registrata a Napoli il 13/01/1995 al n. 250, vol. 3693 e successive denunce modificative registrate il 09/03/1995 al n. 1847, vol. 3709, il 14/11/1996 al n. 8413, vol. 3881, il 29/11/1996 al n. 8884, vol. 3885. Tutte trascritte; risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità a Napoli il 27/07/2004 ai nn. 22525/13871 e a Napoli 2 il 27/07/2004 ai nn. 38138/26817;
- con atto di divisione rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 04/10/2001, rep. 29424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/10/2001 ai nn. 21569/14567 e Napoli 2 il 24/10/2001 ai nn. 38360/28454, i sig.ri [redacted] e [redacted] provvedono alla divisione dei beni comuni. Al sig. [redacted], tra altro, viene assegnata la quota tre che comprende la quota di 1/4 della proprietà dell'immobile di causa.

In particolare, infatti, con il detto atto al [redacted] viene assegnato, tra altro, la quota del terreno de quo:

TERZA QUOTA

a [redacted] che accetta, viene assegnato quanto segue:

... omissis...

C) quota di comproprietà pari a settantanove seicentoventiquattresimi (79/624) dell'appezzamento di terreno sito in Anacapri (NA), località "Campitiello", della estensione di are sessantaquattro e centiare ottanta (a. 64.80), circa, il tutto meglio descritto e coerenziato al punto A.III della premessa.

Si rinvia alle copie complete di tutti gli atti citati rese in allegato

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Il lotto rientra in zona sottoposta a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39); si rimanda ai contenuti dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Non risultano asservimenti trascritti;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

FORMALITÀ E GRAVAMI

Risultano gravare sul bene de quo e contro l'esecutato [REDACTED] nato a Napoli il 04/07/1969, le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 3764 Registro Generale 38664 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA, Repertorio 1104 del 27/07/2013, a favore di UNIPOL BANCA SPA
- ISCRIZIONE del 30/10/2014 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 48424 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI ANCONA, Repertorio 2275/2013 del 20/09/2014, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA
- TRASCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 25015 Registro Generale 32473 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 14178/2016 del 09/06/2016, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA; da detto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli n. 622/2016 R.G.E, estinta;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2021 - Registro Particolare 36162 Registro Generale 48932 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 12713 del 23/09/2021, a favore di BELGIRATE SECURITISATION SRL;
- TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 16342 Registro Generale 21324 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 6678 del 28/03/2022, a favore di JAGUAR LAND ROVER ITALIA SPA; da detto pignoramento è scaturita l'odierna procedura.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato e beni pignorati**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Il compendio pignorato non risulta più gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore, e dei comproprietari, non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà. In particolare, si chiarisce che il diritto di piena proprietà dei comproprietari, tra cui l'esecutato, per la quota di 1/4 ciascuno, è pienamente sancito in virtù dal **provvedimento di affrancazione**, giusta determina del comune di Anacapri n. 202 del 26/05/2020, registrato al n. 104, vol. 2, in data 11/06/2020. Si allega la versione integrale dell'atto.



COMUNE DI ANACAPRI

Determinazione nr. 202

Oggetto: PROVVEDIMENTO DI AFFRANCAZIONE CANONI ISTITUITI AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE 01.09.1806 E DELL'ART. 10 LEGGE 1766/1927 IMPOSTI SUI FONDI SOGGETTI AD USI CIVICI SITI IN ANACAPRI (NA)

IL RESPONSABILE

...OMISSIS...

CHE i canoni arretrati e il capitale di affrancazione sono stati corrisposti al Comune di Anacapri così come indicato con Atto notaio Benedetto Giusti di Napoli rep. 13.767 raccolta 6.595 del giorno 26/11/2019 Registrato a Agenzia Entrate Napoli 1 il 05 dicembre 2019 al n. 20377 serie 1T per l'importo di € 2.987,52.

PROVENIENZA: Atto Di Compravendita-Dichiarazione di Successione

Tutto ciò premesso e

RITENUTA regolare la pratica sotto il profilo tecnico;

RITENUTO di dover procedere all' affrancazione dei canoni (livelli) di natura enfiteutica di cui al presente provvedimento;

TENUTO presente quanto sopra richiamato;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni sopra riportate;

Di aderire alla istanza di [redacted] nato in NAPOLI in data 10/04/1959 - C.F. [redacted] domiciliato al fine della presente in NAPOLI (NA) - 80121, Via Cavallenza,60, riguardante l'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica (livelli) imposti ai sensi dell'art. 9 della L. 01/09/1806 e dell'art. 10 della L. 1766/1927 sul fondo soggetto ad Usi Civici del Comune di ANACAPRI, distinto in Catasto come segue:

N.C.T.

Foglio	P.la	Sub	Categoria	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
5	128	-----	-----	Incolt Prod	2	6480	1,00	0,33

DI DARE ATTO che l'importo del capitale di affrancazione dei canoni arretrati da corrispondere da parte del richiedente sono stati determinati dal tecnico incaricato Geom. Giuseppe Moscillo come da istruttoria della pratica riportata in premessa e che qui si intende integralmente riportata;

DI DARE ATTO che i canoni arretrati e il capitale di affrancazione sono stati corrisposti al Comune di Anacapri così come indicato con Atto notaio Benedetto Giusti di Napoli rep. 13.767 raccolta 6.595 del giorno 26/11/2019 Registrato a Agenzia Entrate Napoli 1 il 05 dicembre 2019 al n. 20377 serie 1T per l'importo di € 2.987,52;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento analogico e la firma autografa.

DI DARE ATTO che per quanto sopra riportato i possessori dei fondi affrancati sono liberati dal pagamento del canone annuo riconoscendo i fondi sopra elencati siti nel Comune di Anacapri affrancati a favore dei possessori che restano gli unici ed assoluti proprietari;

INCARICARE il geom. Giuseppe Moscillo nato a Sant'Angelo dei Lombardi il 09/02/1965 con studio in Rocca San Felice (AV) Via San Nicola n. 20 iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Avellino al n. 2988 a provvedere alla registrazione del presente provvedimento presso l'Ufficio del Registro di Napoli e alla volturazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Napoli.

DI INVOCARE le esenzioni dalle imposte in base alla legge 228/1954 e alla legge n. 692 del 01/12/1981 come confermato dalla Legge 89/2014;

DI ACCERTARE in entrata la somma di € 2.987,52 sui capitoli del bilancio comunale n. 59000 Cod. 3.0100.03 "Canoni Usi Civici" e sul capitolo 75806 Cod. 4.0400.03 "Capitale Affrancazione" esercizio finanziario 2019 e vincolare la stessa alle "Spese in conto capitale" del bilancio corrente;

DI DARE ATTO che il capitale derivante da detta affrancazione sarà utilizzato nel rispetto del dettato di cui all'art. 24 della legge 1766/1927.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZE
UFFICIO PATRIMONIO
(dott.ssa Adele Ipomea)

- L'area non ricade su suolo demaniale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Sull'area non insistono costruzioni strutturate.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica**, si rileva che **il terreno distinto dalla p.IIa. 128 del foglio 5** delle mappe del Comune di Anacapri è inedificabile e che, in particolare esso rientra:

nel P.R.G. ricade in zona S - Aree a verde da tutelare - la cui normativa sia pure inefficace per le ragioni di cui in premessa in stralcio si riporta di seguito: Le zone S che individuano le aree con vegetazioni spontanee, sono da ritenersi meritevoli di tutela, e pertanto vengono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta. Dette zone debbono considerarsi di assoluta tutela per la vegetazione spontanea esistente e per la macchia mediterranea. Non sono ammesse costruzioni e opere di urbanizzazione all'interno di tali aree. Non sono ammessi parimenti mutamenti di coltivazioni o introduzioni di nuove essenze.

nel P.T.P. ricade in zona P.I. - Protezione Integrale - la cui normativa è in stralcio di seguito riportata: "interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

nel P.U.C. ricade:

A. nelle tavole P.1 e P.2 della componente strutturale ricade in area distinta da **AMBITI COSTIERI DI PREGIO NATURALISTICO AMBIENTALE** la cui normativa di attuazione qui di seguito si riporta in stralcio: "Sono le parti del Territorio a prevalente naturalità nelle quali la presenza di coste ripide e frastagliate, di estese aree boscate e di macchia mediterranea, di beni isolati di particolare interesse ambientale, archeologico e architettonico conferisce una particolare complessità paesaggistica da proteggere e valorizzare.

Negli Ambiti costieri di pregio naturalistico ambientale sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici, balneari. In questi Ambiti, oltre alle indicazioni e prescrizioni relative agli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale, valgono le norme specifiche di seguito riportate:

1. per le attrezzature di spiaggia e per gli stabilimenti balneari autorizzati e già esistenti entro una fascia profonda 200 metri dalla linea di costa sono consentiti:
 - adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi delle volumetrie esistenti relative alle strutture edilizie permanenti;
 - realizzazione di cabine e piattaforme interamente smontabili da rimuovere a fine stagione, secondo le disposizioni riportate nel Ruec, e, in ogni caso, previa autorizzazione paesaggistica.
2. per alcuni tratti di litorale non serviti da stabilimenti balneari e accessibili da percorsi pedonali pubblici esistenti, è ammissibile l'istallazione temporanea di strutture stagionali

totalmente smontabili per il supporto alla balneazione (piattaforme, spogliatoi, chioschi, servizi igienici).

3. per gli esercizi commerciali e di ristorazione esistenti, qualsiasi intervento andrà preliminarmente sottoposto a preventivo parere della Soprintendenza Archeologica;
4. lungo la viabilità esistente, in prossimità degli accessi al mare, in presenza o meno di stabilimenti balneari, è ammessa la realizzazione di piccole aree di sosta per motocicli e biciclette, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta e/o ghiaia, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione arbustiva eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti.
5. In tali aree, da considerare attrezzature di pubblica utilità, è ammissibile la realizzazione di strutture stagionali e smontabili, di dimensione ridotta, destinate alla sosta delle persone, al ristoro, a sedi per informazioni turistiche-escursionistiche e per il noleggio biciclette, a spogliatoi con servizi igienici chimici di tipo mobile per i quali sarà opportuno predisporre schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

Per queste aree il Ruc stabilisce precise prescrizioni dal punto di vista dimensionale e tipologico; i relativi progetti saranno inoltre sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.”

Inoltre, il terreno è ricompreso:

- nella **zona di protezione speciale SIC/ZPS IT8030038 – Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri**, la cui normativa in stralcio recita: “La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie. Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei siti Natura 2000 o che, pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative, debbono in fase di progettazione ed attuazione essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza”.
- in parte, nell'**area a rischio frane R3 e R4** (rischio elevato e molto elevato), la cui normativa in stralcio recita: “Nelle aree a rischio frana R3 e R4 si prevedono interventi funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi e interventi di sistemazione ambientale per la messa in sicurezza delle aree a rischio e per la riduzione del rischio di dissesti di versante. In particolare, nelle aree a rischio frana ricadenti negli “Ambiti di eccezionale valore paesaggistico ambientale” sono ammessi: interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto ed opere di difesa attiva e passiva; interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre i rischi; la ricostruzione della vegetazione spontanea autoctona.”

B. nelle tavole PO1 e PO2 della componente programmatico-operativa il terreno ricade in parte nell'**area a rischio frane R3 e R4** (rischio elevato e molto elevato).

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato si procederà mediante *procedimento diretto sintetico-comparativo*.

In virtù del detto criterio, il terreno oggetto di interesse viene comparato ad altri di analoga tipologia, considerando la destinazione urbanistica, l'accessibilità e la conformazione nonché la sussistenza di vincoli e limitazioni. Nel caso di specie, in particolare, la conformazione, l'interclusione, la destinazione e il rigido regime vincolistico non consentono molte variabili di utilizzo o messa a reddito.

Proprio considerando *le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'area (che è sì allocata in un contesto suggestivo ma anche complicata da raggiungere, difficilmente praticabile, quasi del tutto infruttuosa, rigidamente vincolata)* si conclude che per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 25,00 €/mq.

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Area staggita	6.480,00 mq	25,00 €/mq	162.000,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo dei luoghi
Regolarità edilizia	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della

		stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio, e quello della relativa quota pignorata, risultano così determinati (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Area staggita	162.000,00 €	153.900,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		154.000,00 €
Valore della quota pignorata (1/4 della p.p.)		38.500,00 €

COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Sebbene trattasi di un'area di terreno, a fronte del pignoramento in quota, **non si ravvisa la comoda divisibilità della stessa**. L'area potrebbe essere frazionata, con ratifica catastale e assunzione di nuovi identificativi, ma le quattro porzioni eventualmente derivanti, attesa la conformazione dei luoghi, non avrebbero pari ed eque caratteristiche. Dovrebbero, inoltre, essere costituite delle servitù reciproche e con i lotti limitrofi.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 7

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 01 – Documentazione catastale

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 02 – Foto - Ortofoto e sovrapposizione della stessa con l'estratto di mappa

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 03 – Atto di donazione atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1639
- ❑ ALL. 04 – Atto di divisione rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 04/10/2001, rep. 29424
- ❑ ALL. 05 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 25/05/1990, rep. 6588
- ❑ ALL. 06 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 12/06/1989, rep. 3829
- ❑ ALL. 07 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 28/09/1968, rep. 99905

Documentazione relativa alle formalità

- ❑ ALL. 08 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla natura e destinazione dell'area

- ❑ ALL. 09 – Atto di affrancazione
 - ❑ ALL. 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica
-