
PERIZIA CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

(n. 108/2019)

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Giuseppa D'Inverno

OGGETTO: Valutazione di terreni siti in Casapulla (Ce)

RICHIEDENTE / CURATORE : Avv.to Valeria Manzo

REDATTORE: Geom. Gammella Ciro

- PREMESSA :

A seguito di incarico conferitomi, in data 20/07/2020 ed accettato in data 27/07/2020, dalla Curatrice Fallimentare **Avv. Valeria Manzo**, quale Curatore del Fallimento n. 108/2019 (Giudice Delegato Dott.ssa Giuseppa D'Inverno);

il sottoscritto *Geometra Gammella Ciro*, con studio in Casalnuovo di Napoli alla Via Nazionale delle Puglie n° 374, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n° 4989, ha provveduto ad effettuare tutti i sopralluoghi e le indagini essenziali per redigere la presente perizia di valutazione.

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI :

I terreni, oggetto della presente perizia, sono ubicati nel Comune di Casapulla in un'area a ridosso dell'asse autostradale Napoli - Roma compresa tra la Via Giuseppe Mazzini, la Via Giuseppe Baccaro e Via e Via Pietro Musone , situati in un contesto urbano di nuova edificazione e parzialmente urbanizzato.

Tutti i terreni sono pianeggianti e allo stato attuale risultano incolti, il maggiore numero dei lotti di terreno e confinante o limitrofo.

I terreni per semplicità descrittiva vengono divise in più compendi e precisamente:

1) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio **3**, **particella 159**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 1.095 mq** , reddito dominicale € 18,38 - reddito agrario € 4,81 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

2) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio **3**, **particella 173**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 632 mq** , reddito dominicale € 10,61 - reddito agrario €2,77 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

3) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio **3**, **particella 5340**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 76 mq** , reddito dominicale € 1,28 - reddito agrario € 0,33 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

4) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio **3**, **particella 5341**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 953 mq** , reddito dominicale € 16,00 - reddito agrario € 4,18 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

5) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5343**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 125 mq** , reddito dominicale € 2,10 – reddito agrario € 0,55 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

6) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5344**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 125 mq** , reddito dominicale € 2,10 – reddito agrario € 0,55 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

7) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5348**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 194 mq** , reddito dominicale € 3,26 – reddito agrario € 0,85 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

8) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5351**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 65 mq** , reddito dominicale € 1,09 – reddito agrario € 0,29 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

9) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5352**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 115 mq** , reddito dominicale € 1,93 – reddito agrario € 0,50 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

10) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5353**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 1.061 mq** , reddito dominicale € 17,81 – reddito agrario € 4,66 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

11) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5354**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 631 mq** , reddito dominicale € 10,59 – reddito agrario € 2,77 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

12) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5360**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 274 mq** , reddito dominicale € 4,60 – reddito agrario € 1,20 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

13) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 3, particella 5361**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 218 mq** , reddito dominicale € 3,66 – reddito agrario € 0,96 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

14) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5363**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 136 mq** , reddito dominicale € 2,28 – reddito agrario € 0,60 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

15) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5365**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 968 mq** , reddito dominicale € 16,25 – reddito agrario € 4,25 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

16) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5366**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 1.948 mq** , reddito dominicale € 32,70 – reddito agrario € 8,55 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

17) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5367**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 714 mq** , reddito dominicale € 11,98, reddito agrario € 3,33 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

18) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5368**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 68 mq** , reddito dominicale € 1,14, reddito agrario € 0,30 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

19) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5369**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 729 mq** , reddito dominicale € 12,24, reddito agrario € 3,20 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

20) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5521**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 591 mq** , reddito dominicale € 9,92, reddito agrario € 2,59 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

21) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5522**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 170 mq** , reddito dominicale € 2,85, reddito agrario € 0,75 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

22) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5523**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 300 mq** , reddito dominicale € 5,04, reddito agrario € 1,32 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

23) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5524**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 159 mq** , reddito dominicale € 2,67, reddito agrario € 0,70 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

24) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5525**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 1.066 mq** , reddito dominicale € 17,89, reddito agrario € 4,68 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

25) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5526**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 45 mq** , reddito dominicale € 0,76, reddito agrario € 0,20 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

26) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5527**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 428 mq** , reddito dominicale € 7,18, reddito agrario € 1,88 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

27) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5528**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 43 mq** , reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,19 – intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

28) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5529**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 46 mq** , reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,20 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

29) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5530**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 464 mq** , reddito dominicale € 7,79, reddito agrario € 2,04 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

30) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5531**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 94 mq** , reddito dominicale € 1,58, reddito agrario € 0,41 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

31) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5532**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 947 mq** , reddito dominicale € 15,90, reddito agrario € 4,16 – intestazione catastale: (proprietà 1/1);

32) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5533**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 2.358 mq**, reddito dominicale € 39,58, reddito agrario € 10,35 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

33) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5534**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 106 mq**, reddito dominicale € 1,78, reddito agrario € 0,47 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

34) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5535**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 145 mq**, reddito dominicale € 2,43, reddito agrario € 0,64 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

35) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5536**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 5.614 mq**, reddito dominicale € 94,23, reddito agrario € 24,64 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

36) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5537**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 92 mq**, reddito dominicale € 1,54, reddito agrario € 0,40 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

37) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5538**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 980 mq**, reddito dominicale € 16,45, reddito agrario € 4,30 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

38) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5539**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 3.575 mq**, reddito dominicale € 60,01, reddito agrario € 15,69 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

39) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5540**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 51 mq**, reddito dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,22 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

40) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5541**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 72 mq**, reddito dominicale € 1,21, reddito agrario € 0,32 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

41) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5547**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 63 mq** , reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 0,28 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

42) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5548**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 443 mq** , reddito dominicale € 7,44, reddito agrario € 1,94 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

43) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 3, **particella 5549**, qualità seminativo, classe 2, **superficie 430 mq** , reddito dominicale € 7,22, reddito agrario € 1,89 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

44) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 5, **particella 5124**, qualità seminativo arbor, classe U, **superficie 415 mq** , reddito dominicale € 3,97, reddito agrario € 2,79 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

45) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 5, **particella 5130**, qualità seminativo, classe 1, **superficie 1.067 mq** , reddito dominicale € 22,32, reddito agrario € 6,34 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

46) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 5, **particella 5132**, qualità frutteto, classe 1, **superficie 42 mq** , reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,51 - intestazione catastale: (proprietà 1/1);

47) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 5, **particella 5133**, qualità frutteto, classe 1, **superficie 37 mq** , reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,45 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

48) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 5, **particella 5171**, qualità seminativo, classe 1, **superficie 230 mq** , reddito dominicale € 4,81, reddito agrario € 1,37 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

49) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al foglio 5, **particella 5172**, qualità seminativo, classe 1, **superficie 560 mq** , reddito dominicale € 11,71, reddito agrario € 3,33 - intestazione catastale: (proprietà 1/5)+ altri 10;

50) particella riportata in N.C.T. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 5, particella 5201**, qualità seminativo arbor, classe U, **superficie 70 mq** , reddito domenicale € 0,67, reddito agrario € 0,47 - intestazione catastale (proprietà 1/1).

51) Area adibita a parcheggio riportata in N.C.E.U. del Comune di Casapulla (Ce) al **foglio 5, particella 5200, sub 39**, categoria C/6, classe 1, **consistenza mq 396** , rendita € 777,17 - intestazione catastale: (proprietà 1/1).

- CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportate verranno specificati i periodi di appartenenza dei terreni

foglio 3 particella 159			
PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dal 26/03/1985 al 09/07/1993			fg. 3 part. 159 qualità: seminativo classe: 2 mq. 1.095
dal 09/07/1993 al 16/12/1996	Usufrutto 4/12 quota di proprietà 3/12 quota di proprietà 3/12 quota di proprietà 3/12 quota di proprietà 3/12 Usufrutto 4/12 Usufrutto 4/12	Testamento Olografo del 09/07/1993 protocollo n. 187911 in atti dal 22/06/2001 Registrazione: UR Sede: CASERTA Volume: 591 n: 21 del 15/11/1993	fg. 3 part 159
dal 16/12/1996 al 25/02/1998		Ricongiungimento di usufrutto del 16/12/1996 prot. CE 0027787 in atti dal 31/01/2006 n. 6030.1/2006	
dal 25/02/1998 al 07/07/2005		Ricongiungimento di usufrutto del 25/02/1998 prot. CE	

		0027816 in atti dal 31/01/2006 n. 6036.1/2006	
dal 07/07/2005 al 20/06/2006		Ricongiungimento di usufrutto del 07/07/2005 prot. CE 0027830 in atti dal 31/01/2006 n. 6038.1/2006	
dal 20/06/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 20/06/2006 per Notaio Di Caprio Vincenzo	Fg. 3 part. 159
dal 23/07/2007 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/5	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 3 part. 159

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

foglio 3
particella 173

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
Fino 13/02/1965			fg. 3 part. 173 qualità: seminativo classe: 2 mq. 632
dal 12/02/1965 al 16/08/1971	Usufrutto quota di proprietà 1/3 quota di proprietà 1/3 quota di proprietà 1/3	Successione del 13/02/1965 protocollo n. 187911 in atti dal 22/06/2001 Registrazione: UR Sede: CASERTA Volume: 772 n: 59 del 04/05/2001	fg. 3 part 173
dal 16/08/1971 al 20/09/1997	quota di proprietà 1/3 quota di proprietà 1/3 quota di proprietà 1/3	Successione del 16/08/1971 protocollo n. 187912 in atti dal 22/06/2001 Registrazione: UR Sede: CASERTA Volume: 126 n: 29 del 04/05/2001	
dal 20/09/1997 al 29/04/2006	quota di proprietà 3/27 quota di proprietà 2/27 quota di proprietà 2/27 quota di proprietà 9/27 quota di proprietà 2/27 quota di proprietà 9/27	Successione del 20/09/1997 protocollo n. CE0033940 in atti dal 06/02/2006 Registrazione: UR Sede: Napoli Volume: 4615 n: 3812 del 07/02/2005	
dal 29/04/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 3 part. 173
dal 23/07/2007 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/5	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 3 part. 173

foglio 3

particelle 5340- 5341- 5343- 5344- 5348- 5351- 5352- 5353- 5354- 5360- 5361- 5363- 5365- 5366- 5367- 5368- 5369- 5521- 5522- 5523- 5524- 5525- 5526- 5527- 5528- 5529- 5530 - 5531- 5534- 5535- 5540- 5541

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 29/04/2006	quota di proprietà 1/1		fg. 3 part 362 qualità: seminativo classe: 2 mq. 5.965
dal 29/04/2006 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 3 part 362
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE 0272969	fg. 3 part. 5340- 5341- 5343- 5344- 5348- 5351- 5352- 5353- 5354- 5360- 5361- 5363- 5365- 5366- 5367- 5368- 5369- 5521- 5522- 5523- 5524- 5525- 5526- 5527- 5528- 5529- 5530- 5531- 5532- 5533- 5534- 5535- 5536- 5537- 5538- 5539- 5540 - 5541
dal 23/07/2007 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/5	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	fg. 3 part. 5340- 5341- 5343- 5344- 5348- 5351- 5352- 5353- 5354- 5360- 5361- 5363- 5365- 5366- 5367- 5368- 5369- 5525- 5526- 5527- 5528- 5540 - 5541

foglio 3
particella 5532

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 19/09/1986			fg. 3 part 353 qualità: seminativo classe: 2 mq. 2.236
dal 19/09/1986 al 14/09/1990	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale in atti dal 14/09/1990 n. 1488	Fg. 3 part 353 qualità: seminativo classe: 2 mq. 2.080
dal 19/09/1986 al 14/07/2005	Quota di proprietà 1/1	Atto Amministrativo Decreto del 19/09/1986 Ministero dell'Interno Roma rep. N. 15	
dal 14/07/2005 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di compravendita del 14/07/2005 per Notaio Orsi Raffaele Rep. 77562	
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE 0272969	Fg. 3 part 5349 qualità: seminativo classe: 2 mq. 1.041
dal 23/07/2007 al 06/06/2012	Quota di proprietà 1/1	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele Rep. 88210	
dal 06/06/2012 al 09/09/2022	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 06/06/2012 prot. CE0234933	Fg. 3 part 5532 qualità: seminativo classe: 2 mq. 947

foglio 3
particelle 5533 - 5536 - 5537 - 5538 - 5539

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 14/09/1990	quota di proprietà 1/1		fg. 3 part 34 qualità: seminativo classe: 2 mq. 16.637
dal 14/09/1990 al 29/04/2006	quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale in atti dal 14/09/1990 n. 1388	Fg. 3 part 34 qualità: seminativo classe: 2 mq. 13.840
dal 29/04/2006 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele rep. 81665	
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE 0272969	Fg. 3 part 5350 qualità: seminativo classe: 2 mq. 12.870
dal 23/07/2007 al 06/06/2012	Quota di proprietà 1/1	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele rep. 88210	
dal 06/06/2012 al 09/09/2022	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 06/06/2012 prot. CE0234933	Fg. 3 part 5533 qualità: seminativo classe: 2 mq. 2.358 Fg. 3 part 5536 qualità: seminativo classe: 2 mq. 5.614 Fg. 3 part 5537 qualità: seminativo classe: 2 mq. 92 Fg. 3 part 5538 qualità: seminativo classe: 2 mq. 980 Fg. 3 part 5539 qualità: seminativo classe: 2 mq. 3.575

foglio 3
particelle 5547 - 5548 - 5549

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 16/12/1993	quota di proprietà 1/3 quota di proprietà 1/3 quota di proprietà 1/3		fg. 3 part 45 qualità: seminativo classe: 2 mq. 5.531
dal 16/03/2006 al 29/04/2006	quota di proprietà 1/1		fg. 3 part 45
dal 29/04/2006 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele	fg. 3 part 45
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE 0272969	
dal 23/07/2007 al 27/09/2012	Quota di proprietà 1/1	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	
dal 27/09/2012 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 27/09/2012 prot. CE0358707	fg. 3 part. 5547- 5548- 5549

foglio 5
particelle 5124 - 5130 - 5132 - 5133

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 03/05/1995	quota di proprietà 1/1		fg. 5 part 835 qualità: sem. arbor classe: U mq. 6.859
dal 03/05/1995 al 29/04/2006	quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 03/05/1993 (n. 485.1/1993)	fg. 5 part 901 qualità: sem. arbor classe: U mq. 3.187
dal 29/04/2006 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 5 part 901
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE0272980	fg. 5 part. 5124 - 5130 - 5132 - 5133
dal 23/07/2007 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/5	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	fg. 5 part. 5124- 5130 - 5132 - 5133

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

foglio 5
particelle 5171 - 5172

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 03/05/1995	quota di proprietà 1/1		fg. 5 part 174 qualità: seminativo classe: 1 mq. 10.276
dal 03/05/1995 al 29/04/2006	quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 03/05/1993 (n. 485.1/1993)	fg. 5 part 907 qualità: seminativo classe: 1 mq. 6.443
dal 29/04/2006 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 5 part 907
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE0272980	fg. 5 part. 5128
dal 23/07/2007 al 05/06/2012	Quota di proprietà 1/5	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	
dal 05/06/2012 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/5	Frazionamento catastale del 05/06/2012 prot. CE0230217	fg. 5 part. 5171 - 5172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

foglio 5
particella 5201

PERIODO	PROPRIETA'	ATTO	DATI CATASTALI
dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 03/05/1995	quota di proprietà 1/1		fg. 5 part 835 qualità: sem. arbor classe: U mq. 6.859
dal 03/05/1995 al 29/04/2006	quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 03/05/1993 (n. 485.1/1993)	fg. 5 part 901 qualità: sem. arbor classe: U mq. 3.187
dal 29/04/2006 al 30/10/2006	Quota di proprietà 1/1	Atto di Compravendita del 29/04/2006 per Notaio Orsi Raffaele	Fg. 5 part 901
dal 30/10/2006 al 23/07/2007	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/10/2006 prot. CE0272980	fg. 5 part. 5123
dal 23/07/2007 al 30/11/2009	Quota di proprietà 1/1	Atto di redistribuzione dei lotti del 23/07/2007 per Notaio Orsi Raffaele	
dal 30/11/2009 al 21/02/2017	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 30/11/2009 prot. CE0539157	fg. 5 part. 5162
dal 21/02/2017 al 25/03/2021	Quota di proprietà 1/1	Frazionamento catastale del 21/02/2017 prot. CE0026261	fg. 5 part. 5201

- MODALITA' DI VALUTAZIONE E STIMA DEI TERRENI :

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento a due criteri per la ricerca del valore del bene.

Per il primo criterio si è fatto riferimento a quanto previsto dalla Regione Campania Decreto Dirigenziale n° 139 del 07/03/2022 “ *valori fondiari medi unitari riferiti ad unità' di superficie ed a tipi di coltura* ” Provincia di Caserta Zona n° 8 ;

Regione Campania tipo di coltura **frutteto €/mq 4.93**

Regione Campania tipo di coltura **seminativo €/mq 4.00**

Per il secondo criterio sono state effettuate indagini in loco, presso le principali agenzie immobiliari a carattere nazionale, onde rilevare i prezzi medi di terreni aventi caratteristiche similari a quella in oggetto, sia per le dimensioni e la conformazione planimetrica, inoltre si è riscontrato i prezzi di vendita di terreni ceduti ultimamente nella medesima zona. Pertanto si è rilevato: **€/mq 80,00;**

Si precisa che ai fini della valutazione finale, del prezzo/mq di mercato ricavato, devono essere applicati dei coefficienti di merito in virtù delle specifiche condizioni del terreno valutato.

- STIMA TERRENI :

<i>rif</i>	<i>identificativo</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Destinazione attuale</i>	<i>mq</i> (a)	<i>importo €/mq</i> (b)	<i>Quota di prop.tà</i> (c)	<i>Prezzo finale €</i> (a x b x c)
1	Fg. 3 part.IIIa 159	Strada di progetto	Strada ¹	1.095	0.00	1/5	0,00
2	Fg. 3 part.IIIa 173	Strada di progetto	Strada ¹	632	0.00	1/5	0,00
3	Fg. 3 part.IIIa 5340	Zona “ C 1 “	parcheggio ¹	76	0.00	1/5	0,00
4	Fg. 3 part.IIIa 5341	Zona “ C 1 “	Strada ¹	953	0.00	1/5	0,00

<i>rif</i>	<i>identificativo</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Destinazione attuale</i>	<i>mq</i> (a)	<i>importo €/mq</i> (b)	<i>Quota di prop.tà</i> (c)	<i>Prezzo finale €</i> (a x b x c)
5	Fg. 3 part.IIa 5343	Zona " C 1 "	Parcheggio ¹	125	0.00	1/5	0,00
6	Fg. 3 part.IIa 5344	Zona " C 1 "	Parcheggio ¹	125	0.00	1/5	0,00
7	Fg. 3 part.IIa 5348	Zona " C 1 "	Strada ¹	194	0.00	1/5	0,00
8	Fg. 3 part.IIa 5351	Zona " C 1 "	attrezzature di servizio ¹	65	0.00	1/5	0,00
9	Fg. 3 part.IIa 5352	Zona " C 1 "	Strada ¹	115	0.00	1/5	0,00
10	Fg. 3 part.IIa 5353	Zona " C 1 "	Verde ¹	1.061	0.00	1/5	0,00
11	Fg. 3 part.IIa 5354	Zona " C 1 "	Strada ¹	631	0.00	1/5	0,00
12	Fg. 3 part.IIa 5360	- quota parte Zona " C 1 " - quota parte strada di progetto	Strada ¹	274	0.00	1/5	0,00
13	Fg. 3 part.IIa 5361	Strada di progetto	Strada ¹	218	0.00	1/5	0,00
14	Fg. 3 part.IIa 5363	Zona " C 1 "	Verde ¹	136	0.00	1/5	0,00
15	Fg. 3 part.IIa 5365	Zona " C 1 "	Verde ¹	968	0.00	1/5	0,00
16	Fg. 3 part.IIa 5366	Strada di progetto	Strada ¹	1.948	0.00	1/5	0,00
17	Fg. 3 part.IIa 5367	Zona " C 1 "	Verde ¹	714	0.00	1/5	0,00
18	Fg. 3 part.IIa 5368	Zona " C 1 "	Parcheggio ¹	68	0.00	1/5	0,00

<i>rif</i>	<i>identificativo</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Destinazione attuale</i>	<i>mq</i> (a)	<i>importo €/mq</i> (b)	<i>Quota di prop.tà</i> (c)	<i>Prezzo finale €</i> (a x b x c)
19	Fg. 3 part.IIIa 5369	- quota parte Zona " C 1 " - quota parte strada di progetto	attrezzature di servizio ¹	729	0,00	1/5	0,00
20	Fg. 3 part.IIIa 5521	- quota parte Zona " C 1 " - quota parte strada di progetto	Strada	591	€ 4,00	1/1	€ 2.364,00
21	Fg. 3 part.IIIa 5522	Zona " C 1 "	Strada	170	€ 4,00	1/1	€ 680,00
22	Fg. 3 part.IIIa 5523	Strada di progetto	Strada	300	€ 4,00	1/1	€ 1.200,00
23	Fg. 3 part.IIIa 5524	Zona " C 1 "	Strada	159	€ 4,00	1/1	€ 636,00
24	Fg. 3 part.IIIa 5525	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	1.066	€ 80,00	1/5	€ 17.056,00
25	Fg. 3 part.IIIa 5526	Zona " C 1 "	parcheggio	45	€ 4,00	1/5	€ 36,00
26	Fg. 3 part.IIIa 5527	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	428	€ 80,00	1/5	€ 6.848,00
27	Fg. 3 part.IIIa 5528	Zona " C 1 "	Parcheggio	43	€ 4,00	1/5	€ 34,40
28	Fg. 3 part.IIIa 5529	Zona " C 1 "	Parcheggio	46	€ 4,00	1/1	€ 184,00
29	Fg. 3 part.IIIa 5530	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	464	€ 80,00	1/1	€ 37.120,00
30	Fg. 3 part.IIIa 5531	Zona " C 1 "	parcheggio	94	€ 4,00	1/1	€ 376,00
31	Fg. 3 part.IIIa 5532	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	947	€ 80,00	1/1	€ 75.760,00

<i>rif</i>	<i>identificativo</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Destinazione attuale</i>	<i>mq</i> (a)	<i>importo €/mq</i> (b)	<i>Quota di prop.tà</i> (c)	<i>Prezzo finale €</i> (a x b x c)
32	Fg. 3 part.IIIa 5533	- quota parte Zona " C 1 " - quota parte strada di progetto	Appezzamento di terreno	2.358	€ 80,00+€4.00 / 2 = € 42,00	1/1	€ 99.036,00
33	Fg. 3 part.IIIa 5534	Zona " C 1 "	strada	106	€ 4,00	1/1	€ 424,00
34	Fg. 3 part.IIIa 5535	Zona " C 1 "	parking	145	€ 4,00	1/1	€ 580,00
35	Fg. 3 part.IIIa 5536	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	5.614	€ 80,00	1/1	€ 449.120,00
36	Fg. 3 part.IIIa 5537	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	92	€ 80,00	1/1	€ 7.360,00
37	Fg. 3 part.IIIa 5538	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	980	€ 80,00	1/1	€ 78.400,00
38	Fg. 3 part.IIIa 5539	Verde di rispetto autostradale	Appezzamento di terreno	3575	€ 4,00	1/1	€ 14.300,00
39	Fg. 3 part.IIIa 5540	Zona " C 1 "	strada	51	€ 4,00	1/5	€ 40,80
40	Fg. 3 part.IIIa 5541	Zona " C 1 "	strada	72	€ 4,00	1/5	€ 57,60
41	Fg. 3 part.IIIa 5547	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	63	€ 80,00	1/1	€ 5.040,00
42	Fg. 3 part.IIIa 5548	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	443	€ 80,00	1/1	€ 35.440,00
43	Fg. 3 part.IIIa 5549	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	430	€ 80,00	1/1	€ 34.400,00
44	Fg. 5 part.IIIa 5124	Zona " C 1 "	strada ¹	415	0.00	1/5	0,00

<i>rif</i>	<i>identificativo</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Destinazione attuale</i>	<i>mq</i> (a)	<i>importo €/mq</i> (b)	<i>Quota di prop.tà</i> (c)	<i>Prezzo finale €</i> (a x b x c)
45	Fg. 5 part.IIIa 5130	Zona " C 1 "	strada ¹	1.067	0.00	1/5	0,00
46	Fg. 5 part.IIIa 5132	Zona " C 1 "	strada ¹	42	0.00	1/1	0,00
47	Fg. 5 part.IIIa 5133	Zona " C 1 "	strada ¹	37	0.00	1/5	0,00
48	Fg. 5 part.IIIa 5171	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	230	€ 80,00	1/5	€ 3.680,00
49	Fg. 5 part.IIIa 5172	Zona " C 1 "	Appezzamento di terreno	560	€ 80,00	1/5	€ 8.960,00
50	Fg. 5 part.IIIa 5201	Zona " C 1 "	verde	70	€ 4,00	1/1	€ 280,00
51	Fg. 5 part.IIIa 5200 sub 39	-----	Area di parcheggio scoperta	396	€ 50,00	1/1	€ 19.800,00
						TOTALE	€ 899.212,80

** 1) da cedere gratuitamente a favore del* *così come riportato in atto di integrazione a convenzione di*
lottizzazione del 17/06/2016 per notaio Decimo Antonio e come stabilito nella convenzione stipulata in data 22/12/2006 con il
Comune di Casapulla.

Ai fini della vendita i terreni e l'area di parcheggio scoperta vengono ripartiti in più lotti e precisamente:

LOTTO 1

(terreni da cedere gratuitamente a favore del
a convenzione di lottizzazione del 17/06/2016 per notaio Decimo Antonio e come stabilito nella convenzione
stipulata in data 22/12/2006 con il Comune di Casapulla).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

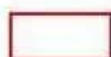
costituito dai seguenti terreni:

- **foglio 3** particelle 159 – 173 – 5340- 5341 – 5343- 5344- 5348- 5351- 5352- 5353- 5354- 5360- 5361- 5363- 5365- 5366- 5367- 5368- 5369;
- **foglio 5** particelle 5124- 5130- 5133.

Per una superficie complessiva del lotto n. 1 pari a mq. 11.646,00

I quali vanno ceduti gratuitamente al
convenzione.

, come previsto nella già citata

 individuazione LOTTO 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

costituito dai seguenti terreni:

- foglio 3 particelle 5521- 5522- 5523- 5524- 5526- 5528- 5529- 5531- 5534- 5535- 5540- 5541;
- foglio 5 particelle 5201.

Per una superficie complessiva del lotto n. 2 pari a mq. 1.892,00

I seguenti terreni aventi destinazione urbanistica " zona C 1 " in loco sono adibiti ad uso pubblico quali strade , parcheggi e aree di rispetto.

Il lotto 2 viene valutato € 6.892,80

 **individuazione LOTTO 2**



LOTTO 3

costituito dai seguenti terreni:

- foglio 3 particelle 5525- 5527
- foglio 5 particelle 5171- 5172.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una superficie complessiva del lotto n. 3 pari a mq. 2.284,00

I seguenti terreni aventi destinazione urbanistica " zona C 1 " sono in comproprietà per la quota di 1/5.

Il lotto 3 viene valutato € 36.544,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



individuazione LOTTO 3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

costituito dai seguenti terreni:

- foglio 3 particelle 5530- 5532- 5536- 5537- 5538- 5547- 5548- 5549 (tutte zona C 1);
- foglio 3 particella 5533 (parte C 1 e parte strada di progetto);
- foglio 3 particelle 5539 (verde di rispetto autostradale)

Per una superficie complessiva del lotto n. 4 pari a mq. 14.966,00

I seguenti terreni aventi destinazione urbanistica prevalente " zona C 1 " .

Il lotto 4 viene valutato € 835.976,00

 individuazione LOTTO 4



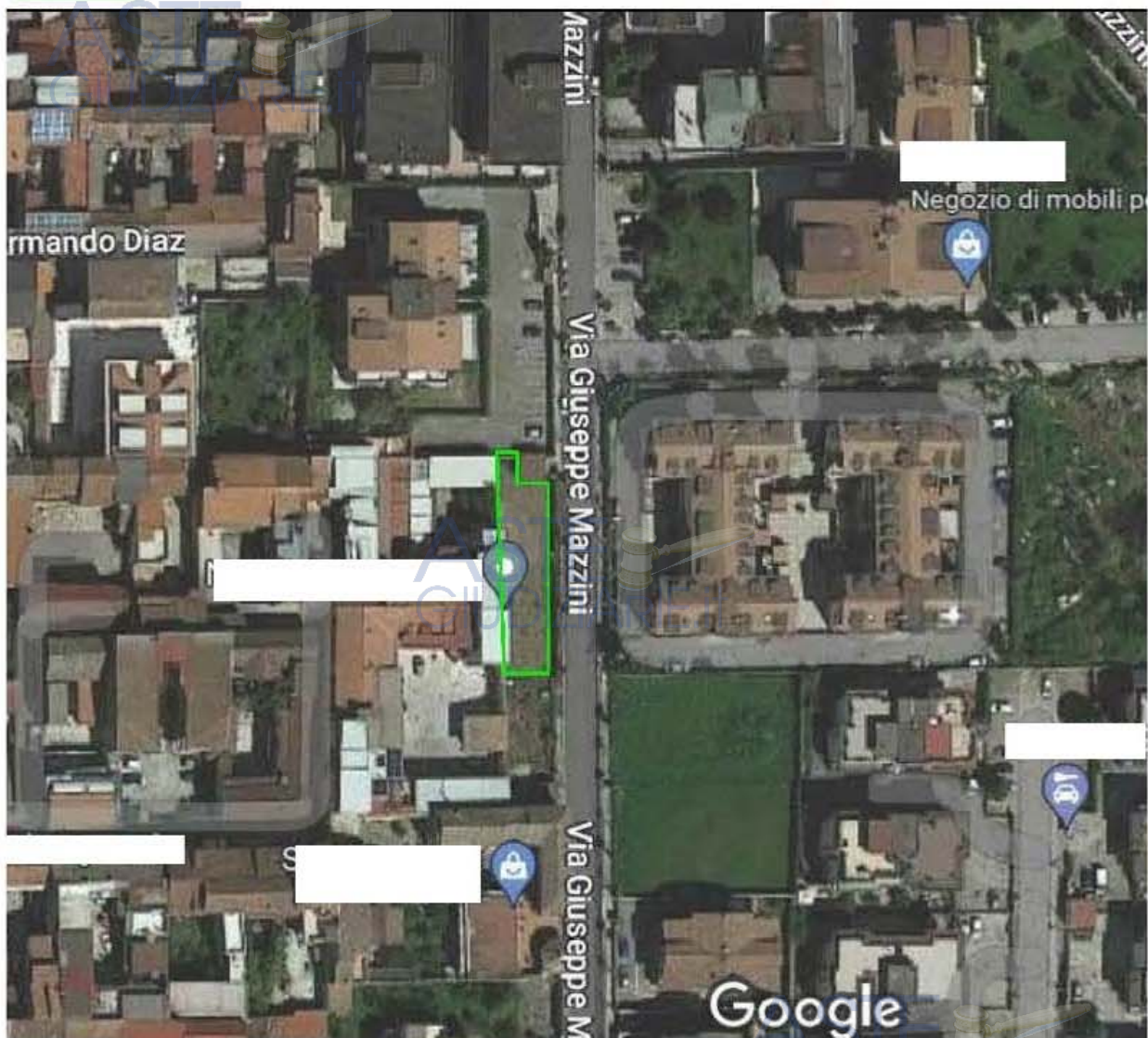
LOTTO 5

costituito dalla area adibita a parcheggio scoperto: foglio 5 particella 5200 sub. 39
categoria catastale C/6 consistenza mq. 396,00

Il lotto 4 viene valutato € 19.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

☐ individuazione LOTTO 5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO

Lotto	Mq	Valore
1	11.646,00	€ 0.00
2	1.892,00	€ 6.892,80
3	2.284,00	€ 36.544,00
4	14.966,00	€ 835.976,00
5	396,00	€ 19.800,00

CONCLUSIONI:

In merito all'incarico conferitomi, la presente stima dei beni è stata eseguita nello stato e grado in cui si trovano e si sono presentati all'ispezione peritale, per la loro intera consistenza, ignorati quindi pesi, vincoli, vizi di ogni sorta che eventualmente gravano su di essi.

Quindi ritengo il procedimento seguito e i dati raccolti idonei e affidabili allo scopo di determinare il valore in esame.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

Napoli li, 31/03/2023

Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

