
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 221/2022 – Omissis**
contro Omissis **+2**

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

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

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

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO 6



SOMMARIO

LOTTO 6	3
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
Identificazione del lotto	3
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	3
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	3
Consistenza	5
Confini	5
Dati Catastali	6
STATO DI OCCUPAZIONE	6
PROVENIENZE VENTENNALI	7
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	15
Criteri di stima	15
Adegamenti e correzioni	15
Determinazione del valore a base d'asta	16
ELENCO ALLEGATI LOTTO 6	17



LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area boschiva, di circa 5000 mq, sita in Anacapri (Na) alla località La Guardia, con accesso da percorso pedonale sterrato e scosceso che parte dal belvedere della Migliara. L'area risulta censita in C.T. al foglio 5, p.lle 231 e 236.

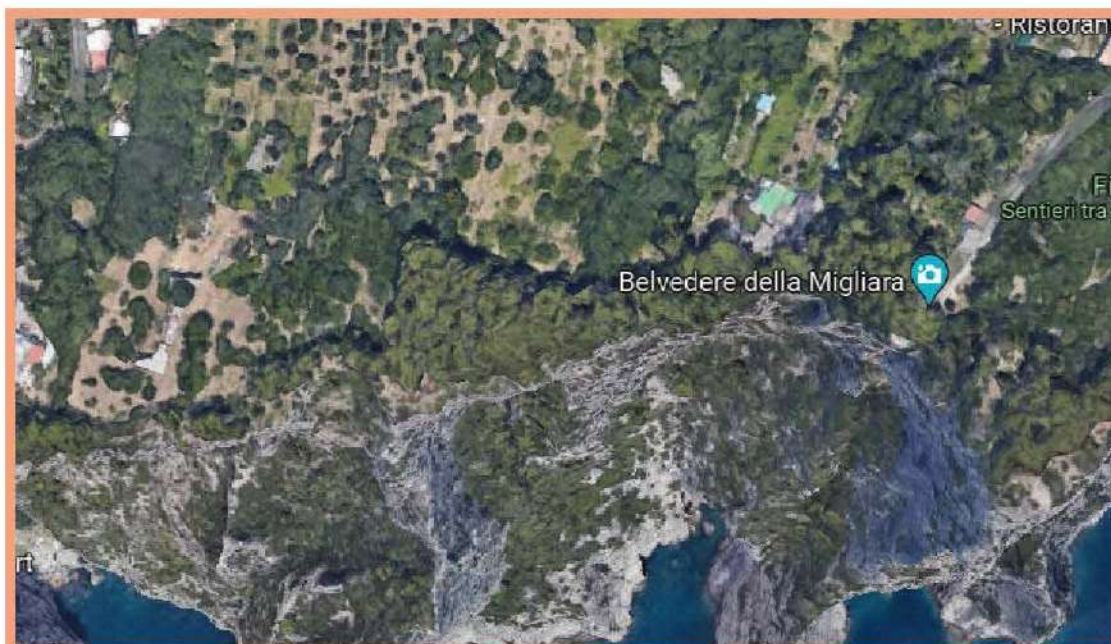
TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

I terreni di cui al presente lotto (*Beni 12 e 13*) appartengono, **per 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis** per averli esso acquisito, oltre altro, in virtù di donazione dal padre **Omissis** 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 beni personali.

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

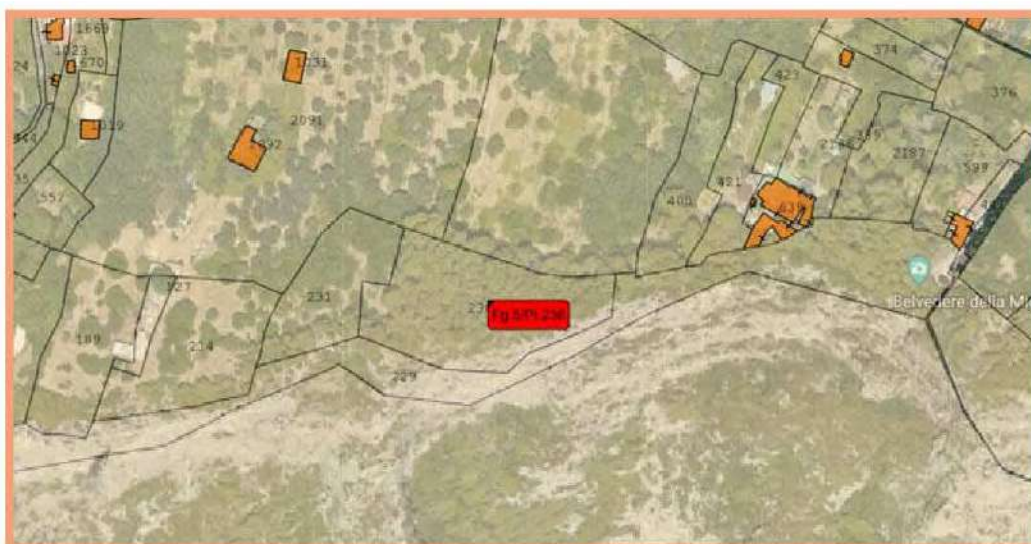
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il compendio in oggetto consiste in due terreni contigui siti in Anacapri (Na) alla località La Guardia. Si tratta di appezzamento complessivo di 5.088 mq, composto dalle p.lle 231 e 236 del foglio 5.



Ortofoto dell'area di afferenza dell'appezzamento sita in Anacapri, loc. La Guardia





Sovrapposizione tra l'ortofoto dei luoghi e l'estratto di mappa

I luoghi sono caratterizzati da una fitta vegetazione boschiva e risentono non solo di tale peculiare caratteristica ma anche della conformazione orografica del sito, che risulta scosceso e irregolare.

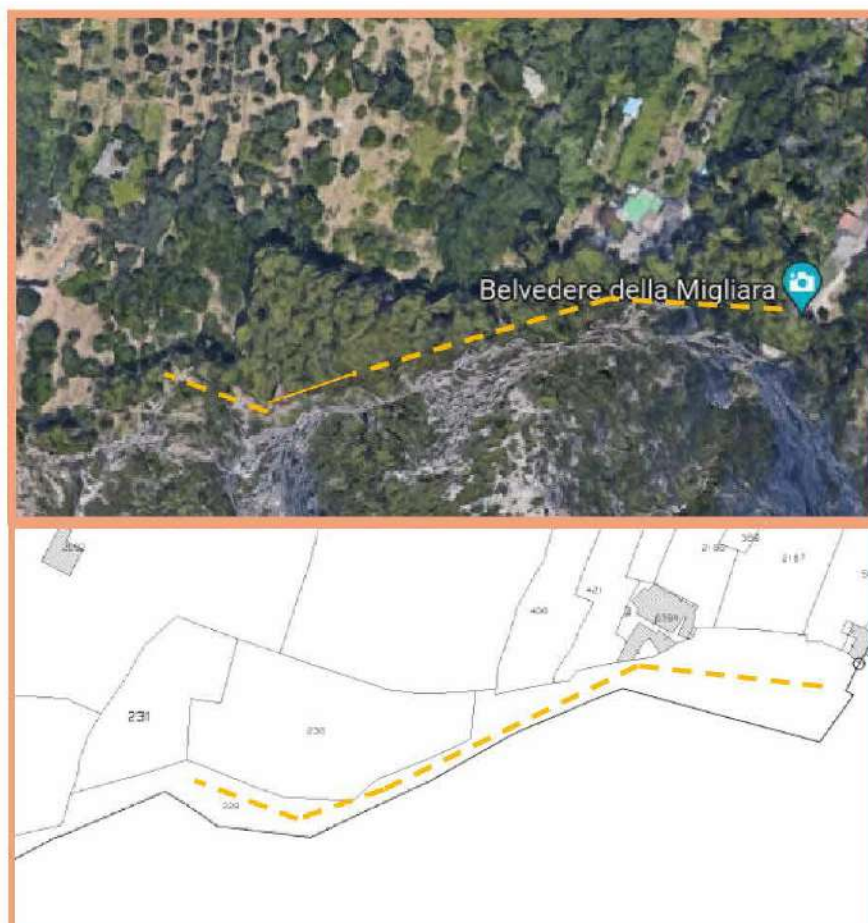
Presso l'area non sono presenti costruzioni di sorta o pavimentazioni di alcun genere: l'area è sterrata e ricoperta dalla detta vegetazione. In realtà, la presenza di essenze e di asperità è leggermente più spinta nella porzione censita con la p.l. 236 (la porzione maggiore, di 3.375 mq) rispetto alla p.l. 321 (di 1.713 mq).

Il lotto, di forma allungata nella direzione est-ovest, è posto a ridosso della scogliera che prospetta verso il faro di Punta Carena, lungo il tratto di costa posto a sud-ovest dell'isola. L'area risulta perimetrata e delimitata, rispetto ai terreni allocati a nord nord, a mezzo di muretto a secco; mentre lungo il confine con la fascia di demanio, a sud, risulta, sebbene a tratti divelta, una recinzione in rete metallica. La corretta allocazione di dette delimitazioni rispetto al perimetro catastale e patrimoniale dell'area dovrebbe essere oggetto di verifica.



Dettagli dell'area

Per quanto attiene all'accesso ai luoghi, allo stato, l'unica possibilità, per non transitare attraverso fondi estranei ai fatti di causa (come quelli pure di proprietà dell'esecutato, sebbene in quota, ed esclusi dalla presente per la pendenza di una domanda giudiziale di divisione trascritta nel 2004), è un percorso *esclusivamente pedonale*, non pavimentato, non delimitato, non protetto e abbastanza impervio, che parte dal Belvedere della Migliara. Il percorso attraversa la particella 229, posta a sud dell'area di interesse e di proprietà del comune di Anacapri. Non vi è possibilità di raggiungere l'area con mezzi di alcun genere.



Schematizzaione del percorso pedonale che dal Belvedere della Migliara condice ai terreni staggiti

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:

Unità e Qualità catastale	Superficie commerciale
P.lla 231 (seminativo)	1.713,00 mq
P.lla 236 (incol prod)	3.375,00 mq
Totale superficie:	5.088,00 mq

CONFINI

I confini dell'unità facente parte del lotto risultano essere i seguenti:

confini p.lla 231

p.lla 2091, p.lla 236, p.lla 229 (demanio), p.lla 214

confini p.lla 236

p.lla 2091, p.lla 231, p.lla 229 (demanio)



DATI CATASTALI

I beni di cui al presente lotto sono caratterizzato dai seguenti dati catastali:

P.lla 231

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Rendito	
1	8	231		-	SEMINATIVO 2	17 13		Dominicale Euro 21,23 L. 41.112 Agrario Euro 4,42 L. 8.565	Impianto meccanografico del 12/02/1985
Notifica					Partita		5508		

P.lla 236

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Rendito	
1	8	236		-	ENCOLT PROD 2	33 15		Dominicale Euro 0,52 L. 1.013 Agrario Euro 0,17 L. 338	Impianto meccanografico del 12/02/1985
Notifica					Partita		5508		

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- L'assetto catastale di entrambi i terreni è rimasto lo stesso dall'impianto meccanografico;
- Le particelle hanno diverse qualità di classamento sebbene, per entrambe, la più conforme al reale stato dei luoghi è quella della p.lla 236;
- L'intestazione è correttamente in capo all'esecutato

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono nella disponibilità dell'esecutato. La natura degli stessi, la conformazione, la posizione e il rigido regime vincolistico dei luoghi impediscono un qualche utilizzo specifico o quanto meno un impiego di natura o con finalità produttive.

PROVENIENZE VENTENNALI

I terreni di cui al presente lotto (*Beni 12 e 13*) appartengono, **per 1/1 della piena proprietà**, al sig. Omissis per averlo esso
 acquisito, oltre altro, in virtù di donazione dal padre Omissis 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. Omissis dona al figlio Omissis come
 sopra generalizzato, la piena proprietà, oltre altro sebbene in quota, di due terreni in Anacapri
 alla località La Guardia, censiti in C.T. al foglio 5, p.lle 231 e 236.

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 Di-
 stretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola
 ed alla presenza dei testimoni idonei ed a me noti, signori:

1) Omissis

2) Omissis

si sono costituiti i signori:

1) Omissis

2) Omissis

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i
 quali stipulano quanto segue.

PRIMO

Il signor Omissis

dona

al figlio Omissis tutti i diritti di piena ed esclu-
 siva 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...

3) piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Co-
 mune di Anacapri (NA), località "La Guardia" dell'estensione
 complessiva di are cinquanta e centiare ottantotto (a 50.88)
 circa, avente accesso da sentiero comunale che si diparte da
 via Migliera (o Migliara), confinante con demanio Comunale di
 Anacapri per un lato e per i restanti lati con proprietà
 Omissis riportato all'Agenzia delle Entrate Catasto Terreni
 del Comune di Anacapri al foglio 5:
 - p.lle 231, qualità seminativo, classe 2^a, a 17.13, R.D.
 Euro 21,23, R.A. Euro 4,42;
 - p.lle 236, qualità incolt. prod., classe 2^a, a 33.75, R.D.
 Euro 0,52, R.A. Euro 0,17.

Al sig. Omissis come sopra generalizzato, la piena proprietà dei terreni de quo era pervenuta per compravendita da potere delle sig.re Omissis e Omissis con atto rogato dal notaio Guido Criscuolo in data 01/04/2004, rep. 12705, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15/04/2004 ai nn. 18303/13366. Nel titolo, relativamente alla consistenza donata, si legge:

Articolo 1 - consenso ed oggetto -
Le germane signore Omissis (per un mezzo) e Omissis (per un mezzo), ciascuna per la propria quota ed entrambe complessivamente per l'intero, a mezzo dei loro rispettivi rappresentanti, vendono al signor Omissis che compra la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, interamente incolto ed inedificabile, sito in Anacapri (NA), località "La Guardia", esteso complessivamente circa metri quadrati 5.088 (cinquemilaottantotto), avente accesso da sentiero comunale che si diparte da via Migliera (o Migliara).
Esso confina con Demanio Comunale di Anacapri per un lato, e per i restanti lati con proprietà Omissis
Il tutto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Anacapri (NA), alla partita 5508, in ditta Omissis e Omissis
foglio 5, con i seguenti altri dati:
- p.lla 231, seminativo, classe 2, are 17 centiare 13, r.a. Euro 4,42, r.d. Euro 21,23.
- p.lla 236, incolt. prod., classe 2, are 33 centiare 75, r.a. Euro 0,17, r.d. Euro 0,52.

Alle venditrici Omissis e Omissis come sopra generalizzate, la complessiva piena proprietà dei terreni era pervenuta con atto di compravendita rogato dal notaio Mario Siciliani in data 16/09/1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 26/10/1972 ai nn. 49901/36828. Con tale atto le germane Omissis acquistano i terreni de quo da Omissis

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

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 sui beni de quo e contro l'esecutato Omissis 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 Omissis
- 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 Omissis
- 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 Omissis 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 Omissis
- TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 9659 Registro Generale 12816 – di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 6678 del 28/03/2022, a favore di Omissis 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 esecutati e beni pignorati**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Il compendio pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà;
- L'area non ricade su suolo demaniale, pur confinandovi (vedasi la limitrofa p.lla 229 da cui i luoghi traggono accesso pedonale)



REGOLARITÀ EDILIZIA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'area non insistono costruzioni strutturate.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica**, si rileva:

1. che il **terreno distinto dalla p.lla. 231 del foglio 5** delle mappe del Comune di Anacapri è inedificabile e che, tuttavia:

nel P.R.G. ricade in zona P - Aree a verde agricolo - la cui normativa, sia pure inefficace per le ragioni di cui in premessa, in stralcio si riporta di seguito deve considerarsi destinata prevalentemente a potenziamento dell'agricoltura. La coltivazione deve essere rivolta prevalentemente ai prodotti locali. Il Comune potrà concedere incentivi ed agevolazioni per tali coltivazioni. L'edificazione prevista deve intendersi limitata a fabbricati rurali di conduzione che vengano vincolati come tali per almeno 30 anni, mediante convenzione trascritta a favore del Comune. La normativa del piano riferentesi a detta zona, le cui aree in essa comprese denunciano caratteristiche agricole, sarebbe da definire in riferimento al paragrafo 1.8 delle Direttive allegate alla legge Regionale 20.3.1982 N.14 ove l'Amministrazione Comunale ritenga di esercitare tale facoltà. Frattanto, potranno essere consentite nella zona "P" nuove costruzioni destinate a residenze e a pertinenze funzionali alla conduzione del fondo, realizzabili rispettivamente con indici di mc.0.003 e mc.0.025 per mq. nel limite di mc. 400 complessivi, e con trascrizione trentennale del vincolo di destinazione dell'immobile e trascrizione dell'asservimento dell'area agricola al cui servizio l'immobile viene destinato. La concessione edilizia sarà rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, oppure conduttori in economia, riconosciuti imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 N. 153, e muniti di residenza storica almeno decennale del Comune di Anacapri.

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. - tavole P.1 e P.2 della componente strutturale - ricade in area distinta in area distinta da AMBITI DI ECCEZIONALE VALORE 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 estese aree naturali e l'alta qualità ambientale assumono un valore fondamentale e costituiscono i riferimenti principali della rete ecologica territoriale.

Negli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici ed escursionistici.

Si ritengono ammissibili:

- a) interventi funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, in particolare sono ammessi:
 - gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto nonché le opere di difesa attiva e passiva, ivi compresa la loro manutenzione;



- gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre i rischi, a condizione che siano compatibili con la stabilità dei terreni e favoriscano tra l'altro la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona, purché coerenti alle prescrizioni tecniche riportate nelle Norme del Piano Stralcio;
- gli interventi urgenti delle autorità di difesa del suolo e di protezione civile competenti per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali;
- gli interventi di manutenzione delle opere esistenti;
- b) interventi funzionali alla difesa del sistema costiero, alla mitigazione ed alla eliminazione delle condizioni di rischio, alla ricostruzione dei requisiti ecologici dell'habitat costiero e marino;
- c) 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.
- d) interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco;
- e) gli usi agricoli solo se già praticati o attraverso la ricostruzione delle colture agrarie;
- f) 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;
- g) interventi di sistemazione, adeguamento o ripristino della viabilità pedonale;
- h) interventi di restauro, sondaggi e scavi archeologici e sistemazione delle relative aree;
- i) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli immobili e delle aree ad essi pertinenti, secondo quanto prescritto dalle norme del Ruc;
- j) interventi di ristrutturazione edilizia esclusivamente per gli edifici realizzati dopo il 1945;
- k) interventi per l'adeguamento alle norme di sicurezza, per il consolidamento antisismico, per l'idoneizzazione energetica e per il superamento delle barriere architettoniche, per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, turistico-ricettiva e artigianale;
- l) ricostruzione - o realizzazione solo nei casi eccezionali in cui si riveli indispensabile ricorrere a tali strutture - di muri di contenimento del terreno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti o, in casi eccezionali, rivestite di materiali lapidei di tipo tradizionale.

Negli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale sono vietati:

- a) l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;
- b) il taglio e l'espanto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espanto della vegetazione arbustiva, tanto di specie coltivate, quanto di macchia mediterranea spontanea.
- c) qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti;
- d) la costruzione di strade di qualsiasi tipo;
- e) attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree;
- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari anche se provvisori;
- g) l'impermeabilizzazione delle aree scoperte ad esclusione delle strade pubbliche già pavimentate;

i calpestii pubblici e privati con pavimentazioni o basolati tradizionali non dovranno essere ricoperti né sostituiti con altri materiali."

Inoltre, il suolo 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”.

2. che il **terreno distinto dalla p.lla 236 del foglio 5** delle mappe del comune di Anacapri è inedificabile e che, tuttavia, ricade:

nel P.R.G. ricade in zona P - Aree a verde agricolo - la cui normativa, sia pure inefficace per le ragioni di cui in premessa, in stralcio è riportata al precedente punto 1;

nel P.T.P. ricade in zona P.I. - Protezione Integrale - la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

nel P.U.C.:

A. nelle tavole P.1 e P.2 della componente strutturale ricade:

- parte in area distinta da **AMBITI DI ECCEZIONALE VALORE NATURALISTICO AMBIENTALE** la cui normativa in stralcio è riportata al precedente punto 1;

- parte in area distinta da **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESAGGISTICO** la cui normativa di attuazione qui di seguito si riporta in stralcio: “Individuano ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree a prevalente naturalità che con i nuclei insediativi centrali.

Negli Ambiti agricoli di valore paesaggistico sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici.

In questi Ambiti, oltre alle indicazioni e prescrizioni relative agli Ambiti di eccezionale valore naturalistico ambientale, valgono le norme specifiche di seguito riportate:

1. è ammessa la realizzazione di aree di verde di uso pubblico e collettivo e di sosta per motocicli, 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.

In tali aree, da considerare attrezzature di pubblica utilità, è ammissibile la realizzazione di strutture smontabili, di dimensione ridotta, destinate alla sosta delle persone, al ristoro, a sedi per informazioni turistiche-escursionistiche e per il noleggio biciclette, alla localizzazione di 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.

2. si considerano ammissibili all'interno dei lotti agricoli:

- la realizzazione di piccole aree protette da pergolati secondo le disposizioni del Ruc, destinate alla degustazione e promozione dei prodotti locali, alla creazione di servizi culturali o per lo svago, con sistemazione del fondo in prato, terra battuta o ghiaia, o con altra soluzione drenante, senza alcun tipo di pavimentazione e forma di impermeabilizzazione, senza alterazione della vegetazione eventualmente presente, dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;

- l'adeguamento dei percorsi interpoderali per consentire il pubblico transito pedonale”

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.”

- in parte nelle SUPERFICI BOSCADE – art. 142, lettera g del D.Lgs 42/2004 – Aree tutelate per legge (ex L. 432/85);

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).



STIMA DEI BENI

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, i terreni oggetto di interesse vengono comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato ovvero vengono presi in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per aree aventi analoga caratteristiche, soprattutto di *destinazione urbanistica e di conformazione nonché di vincoli e limitazioni*. In un'area prossima a quella oggetto di interesse, i valori di terreni definiti "agricoli" hanno un'ampia forbice di oscillazione. Nel caso di specie, la natura boschiva dei luoghi e il rigido regime vincolistico non consentono molte variabili di utilizzo o messa a reddito, pertanto, il valore dell'area converge verso un dato ancora inferiore.

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	5088,00 mq	8.000,00 €/mq	127.200,00 €

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 risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Area staggita	127.200,00 €	120.840,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		120.000,00 €



ELENCO ALLEGATI LOTTO 6

Documentazione catastale

- ALL. 01 – Documentazione catastale

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 02 – 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 compravendita rogato dal notaio Guido Criscuolo in data 01/04/2004, rep. 12705

Documentazione relativa alle formalità

- ALL. 05 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 06 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Documentazione fotografica

- ALL. 07 – Documentazione fotografica
-

