



# COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Provincia di Caserta

SETTORE TECNICO

TERRITORIO

ALL-C

## UFFICIO TECNICO

Prot. N° 4729/.....

Del 29 NOV 2019.....

Rif. Nota N. ....

Al Settore Finanziario -Patrimonio  
c.a. Dr.ssa Celestino Giuseppina  
e p.c. Ass. Claudia Imperato

**OGGETTO:** Trasmissione Relazione di stima del canone concessorio " Campo sportivo M. Piccirillo"

Si trasmette copia della Relazione di stima del canone concessorio " Campo sportivo M. Piccirillo", come richiesto da Codesto Settore.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore integrazione e chiarimento.

Cordiali Saluti.

Il Settore Tecnico  
Dr. Ing. Giancarlo Di Aco

**UFF. RAGIONERIA**  
**PROT. N. 2429**  
**DEL 29 NOV. 2019**



**COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

*Provincia di Caserta*

SETTORE TECNICO

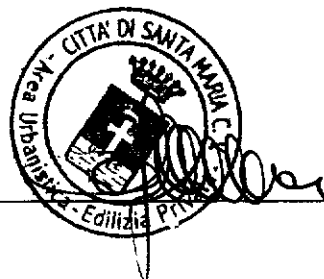
TERRITORIO

ALL. C<sup>u</sup>

# RELAZIONE DI STIMA CANONE CONCESSORIO

CAMPO SPORTIVO M. PICCIRILLO

**OGGETTO:** Relazione di stima per la determinazione del più probabile canone concessorio della Struttura Sportiva denominata "**Campo M. Piccirillo**" ubicata in Via martiri del Dissesto.



**Relazione di stima per la determinazione del più probabile canone concessorio della Struttura Sportiva denominata "Campo M. Piccirillo" ubicata in Via Martiri del Dissesto.**

(nel Catasto di S. Maria C.V. al F. 2, part.lla 239-74-84-238-204-430-431-205-206 e 231)

## INDICE

### Sommario

Relazione di stima per la determinazione del più probabile canone concessorio della Struttura Sportiva denominata "Campo M. Piccirillo" ubicata in Via Martiri del Dissesto

### PREMESSA

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE DEL BENE

Prescrizioni urbanistiche

Prescrizioni Piano Territoriale Paesistico Regionale

Prescrizioni Piano di Assetto Idrogeologico Regionale

Altre Prescrizioni previste da Norme vigenti

#### PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### SCOPO DELLA STIMA

#### METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: METODO COMPARATIVO

#### VALUTAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

## **PREMESSA**

L'Amministrazione del Comune di S. Maria C.V., ha chiesto a quest'Ufficio di procedere alla stima del canone per la concessione in uso di un immobile, di proprietà comunale, consistente in un'area destinata a sport e verde attrezzato denominata "Campo M. Piccirillo", che è oggetto della presente relazione.

Ad evasione della richiesta su indicata, sono stati effettuati sopralluoghi in sito allo scopo di accertare le attuali caratteristiche degli edifici ed impianti sportivi/ricreativi presenti nell'area, il loro stato di manutenzione e di finitura.

Si è poi effettuato un esame della documentazione relativa all'immobile, in possesso di questo Settore, ed infine si è proceduto a redigere la seguente relazione estimativa.

## **1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'area, conosciuta anche come "Campo M. Piccirillo", si colloca su via Martiri del Dissesto, in prossimità della Via Giovanni Paolo I, appena dentro il perimetro urbano della cittadina .

L'area pubblica, che è stata completamente sistemata all'inizio degli anni 1960, ha una estensione di circa mq 12.817,68 e risulta impegnata, oltre che da percorsi pedonali e area verde, dalle seguenti strutture:

1. CAMPO DI CALCIO;
2. TRIBUNA STAMPA con GRADINATE OVEST ED EST;
3. EDIFICIO destinato a SPOGLIATOIO e SERVIZI IGIENICI;
4. AREA CORTILE E DEPOSITI;
5. LOCALE LAVANDERIA e INFERMERIA con annessi servizi.

Oltre all'area sopra descritta la concessione in uso comprende anche due locali destinati a biglietteria, attualmente utilizzata, posti sui due angoli sud del perimetro del campo sportivo.

#### **1. CAMPO DI CALCIO**

Il campo di calcio è collocato nell'area in oggetto, ed occupa la maggior parte del lotto, ed ha una dimensioni esterne di ml 65,00 di larghezza per una lunghezza di ml 102,00 circa; occupa quindi una superficie di mq 6.630,00.

Il campo venne realizzato dal Comune di S. Maria C.V. nell'ambito dei lavori eseguiti per la sistemazione dell'area adibita allo scopo.

Presenta:

- recinzione in paletti in ferro e rete metallica plastificata e tipo "Keller";
- pavimentazione in tappeto di erba naturale con sottostante strato drenante.
- segnatura degli spazi di gioco.

Allo stato attuale risulta in buono stato di manutenzione.

#### **2. TRIBUNA STAMPA con relative GRADINATE**

La gradinata Ovest ha una superficie in pianta di circa 808,51 mq ed è costituita da una piattaforma in calcestruzzo debolmente armato su cui sono stati sistemati delle strutture in acciaio zincato con appositi sedili in PVC.

La gradinata Est ha una superficie in pianta di circa 996,32 mq ed è costituita da una piattaforma in calcestruzzo debolmente armato su cui sono stati parzialmente realizzati gradoni anch'essi in calcestruzzo.

Al centro delle gradinate del lato ovest, è situata una Tribuna Stampa di forma rettangolare che ha dimensioni di circa 7,40 ml x 4,40 ml e superficie di circa 32,48 mq.

La superficie è circoscritta da pannelli metallici coibentati, oltre infissi nella parte superiore a guisa di finestrate apribili. La struttura della tribuna stampa è costituita da profili metallici sia verticali che orizzontali con particolarità di parti principali e secondari.

L'accesso avviene dalla zona gradinata mediante una scala anch'essa in ferro con gradini in grigliato anti-tacco.

La piattaforma di base delle gradinate ovest è costituita da calcestruzzo debolmente armato, tanto da costituire l'appoggio della sovrastante struttura in acciaio della vera e propria gradinata con sedili.

### 3. EDIFICIO destinato a SPOGLIATOI e SERVIZI IGIENICI

L'edificio destinato a spogliatoi e servizi igienici è collocato sul lato nord. È composto da un solo piano fuori terra formato da struttura portante in muratura e cemento armato con copertura piana a terrazzo, con finestrate laterali adibite per illuminare gli ambienti interni della struttura.

Al suo interno è suddiviso in due blocchi servizi, formati ciascuno da locale spogliatoio, servizi igienici e docce. Il tutto dotato degli impianti tecnologici (approvvigionamento idrico, scarico fognario, elettrico, ecc.) necessari per l'uso cui è destinato.

Gli spogliatoi sono divisi tra i locali e gli ospiti, perfettamente indipendenti e separati da una zona porticato di disimpegno, ove sono disposte alcune centraline termiche (caldaie murali):

➤ Spogliatoi Ospiti	mq 91.19
➤ Spogliatoi Locali	mq 62.38
➤ Lavanderia	mq 54.06
➤ Infermeria	mq 19.53
➤ Direzione	mq 33.32
➤ Androne accesso	mq 35.68
➤ Deposito Attrezzi:	mq 22.20
➤ Locali Servizio Ovest	mq 30.21
➤ Locali Servizio Est	mq 12.44

accessori campo

➤ Biglietteria Ovest	mq 28.77
➤ Biglietteria Est	mq 13.11

**TOTALE mq 402.89**

La costruzione ha dimensioni rettangolari in pianta con la superficie coperta che risulta pari a mq 341,35, per quel che riguarda gli Spogliatoi, la Direzione, la Lavanderia, l'Infermeria, l'androne ed il porticato di disimpegno.

L'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'edificio può definirsi buono, considerato il normale deterioramento dei materiali di cui è composto.

#### 4. AREA GIOCO (CAMPO DI CALCIO)

L'area gioco ( campo di calcio) occupa la parte principale del lotto è posta in adiacenza ai locali di servizio ed agli spogliatoi.

Allo stato la recinzione dell'area lorda del campo di calcio è costituita da un muretto in cemento armato di basamento con sovrastante recinzione in rete metallica e/o del tipo "Keller".

Il campo effettivo di gioco ha dimensioni esterne di ml 65,00 di larghezza per una lunghezza di ml 102,00 circa; occupa quindi una superficie di mq 6.630,00. L'area lorda di gioco invece, ha una estensione di mq 9.894,70, oltre accessori e servizi per altri mq 2.242,62 (gradinate, biglietteria, depositi, servizi igienici)

#### 5. DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'immobile in stima risulta identificato negli atti del Catasto Terreni del Comune di S. Maria C.V. con i seguenti identificativi: Comune di: S. Maria C.V. ; Provincia: Caserta

- Catasto al **Foglio 2 - p.lle 239-74-84-238-204-430 e 431**
- Catasto al **Foglio 2 - p.lle 205-206 e 231**

(vedi allegato: Visure catastali dei beni e Estratto di Mappa)

#### 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE DEL BENE

##### 6.1 Prescrizioni urbanistiche

Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al foglio n. 2 particelle n. - p.lle 239-74-84-238-204-430 e 431, nonché p.lle 205-206 e 231 così come risultanti dalla mappa catastale allegata, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti sono le seguenti:

- **che** il suolo sito in tenimento di questo Comune, riportato in Catasto al **Foglio 2** con le sotto elencate particelle - nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania n. 8926 del 22.10.1983, ha le destinazioni d'uso di seguito riportate:

- **p.lle 239-74-84-238-204-430 e 431**: risulta essere incluso nelle "**Aree per verde gioco e sport**" - vincolo di piano n. 025 con lo specifica destinazione di << Campo di calcio >> -.

- **p.lle 205-206 e 231**: risulta essere incluso ad ovest nelle "**Aree per verde gioco e sport**" - vincolo di piano n. 025 con la specifica destinazione di << Campo di calcio >> ed al est risulta essere interessato da "**Strade di progetto e nuovi allenamenti**".

Il P.R.G. Tav. 11 "Norme di Attuazione" relativamente a tali destinazioni recita:

- **art. 38 - Verde Gioco e Sport** : la zona di uso pubblico per verde, gioco e sport è destinata:
  - a verde pubblico per parchi, nuclei elementari di quartiere, compreso le attrezzature connesse (piccoli chioschi, bar, ristoro, mostre, giochi e simili);
  - a campi da giochi;
  - a campi ed attrezzature per lo sport dilettantistico o professionale, anche a carattere privato purchè convenzionato con il Comune.

*Tali zone devono contenere tutti gli elementi necessari per le esigenze specifiche delle utilizzazioni da parte del pubblico e dei singoli fruitori secondo leggi speciali in materio e che saranno specificate in sede di progetto architettonico o di piano urbanistica esecutiva. All'interno del verde per uso sportivo è prescritto una dotazione minima di parcheggio pari al 10% del lotto stesso. Lo superficie coperta degli edifici anche prefabbricabili ed anche aperti, per impianti sportivi e da giochi e per attrezzature del verde pubblico non potrà essere superiore ad 1/6 dell'intera area; l'indice di fabbricabilità massimo è 0,15 mc/mq – l'altezza massima consentita è 10 mt..*

## 6.2 Prescrizioni Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.

L'area oggetto della presente relazione, come è rilevabile dal P.A.I. della Regione Campania, non risulta assoggettata a vincoli di natura idrogeologica

## 6.3 Altre Prescrizioni previste da Norme vigenti

In relazione alle principali norme vigenti l'immobile indicato:

- ricade in zona dichiarata zona sismica (Categoria 2A) e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e ss.mm.ii.(sempre), nonché alle NTC 2018;
- è soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992.

## 7. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: METODO COMPARATIVO

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del canone di concessione d'uso dell'immobile sarà determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo, e in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di canone noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento che prevede l'utilizzo diretto dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di S. Maria C.V., al fine di calcolare il canone del fabbricato destinato a locale spogliatoi e servizi igienici oltre deposito, infermeria e lavanderia, innanzi descritto.

Per quanto riguarda il resto del bene comunale in esame, trattandosi di strutture per attività sportive e ludico/ricreative, si ritiene opportuno fare riferimento al canone di concessione in €/annuo, determinato sulla scorta del valore effettivo di costruzione, svalutato dalle annualità d'uso e per degrado/vetustà riguardo concessioni di aree sportive similari.

I valori relativi al canone di locazione, ottenuti seguendo tale metodologia verranno comparati con i valori relativi al canone di locazione dedotti attraverso la determinazione del costo di costruzione dell'intero complesso sportivo (area più campo di calcio con annessi servizi), al fine di addivenire ad un parametro locativo aderente alla effettiva consistenza dell'immobile utilizzato.

### 7.1 VALUTAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

L'immobile ad uso commerciale presente nell'area presenta la seguente consistenza:

Superficie	Coeff. DPR	Sup. Raggiungliata
Mq	138/98	Mq

➤ Spogliatoi Ospiti	mq 91.19	1,00	mq 91,19
➤ Spogliatoi Locali	mq 62.38	1,00	mq 62,38
➤ Lavanderia	mq 54.06	1,00	mq 54,06
➤ Infermeria	mq 19.53	1,00	mq 19,53
➤ Direzione	mq 33.32	1,00	mq 33,32
➤ Androne accesso	mq 35.68	0,10	mq 3,56
➤ Deposito Attrezzi:	mq 22.20	0,50	mq 11,10
➤ Locali Servizio Ovest	mq 30.21	0,25	mq 7,55
➤ Locali Servizio Est	mq 12.44	0,25	mq 3,11
➤ Biglietteria Ovest	mq 28.77	0,75	mq 21,57
➤ Biglietteria Est	mq 13.11	0,75	mq 9,83

**TOTALE**

**mq 402.89**

**mq 317,20**

### Tabellazione O.M.I.:

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2	3	L

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione della struttura, si è ritenuto opportuno applicare il valore di locazione pari ad 2,5 €/mq/mese, ridotto al 10% in quanto trattasi di locali asserviti esclusivamente a struttura sportiva/ricreativa: 0.25 €/mq/mese

Pertanto, avremo il seguente valore:

Superficie complessiva mq 317,20 X 0.25 €/mq/mese = €/mese 79,30

Canone di concessione annuo = €/mese 79,30 X 12 = **€/anno 951,60**

Per quanto riguarda l'area sulla quale sono insediate le strutture sportive e ludica/ricreative si adotterà, come detto in precedenza, il medesimo valore determinato per la concessione di strutture della stessa tipologia. Tale valore potrà essere valutato, con buona approssimazione, pari al 40% del valore del canone sopra indicato, riferito agli immobili di servizio, essendo l'area in questione adibita esclusivamente ad attività sportiva /ludico-ricreativa:

... ossia :  $0,25 \text{ €/mq/mese} \times 0,40 = 0.094$

Superficie lorda campo di calcio:  $\text{mq } 9.894,70 \times 0.094 = \text{€/mese } 920,70$  arrotondato

Pari ad un canone di locazione annuo di  $\text{€ /anno} = \text{€ } 11.048,40$

Pertanto il canone di locazione annuo dell'intera struttura sportiva è pari ad : **€/anno 12.000,00**

Per meglio confermare quanto specificato, con la metodologia che segue si confronteranno i dati appena valutati.

Il "Canone di Concessione" poiché costituisce il prezzo d'uso del bene, in linea generale deve assicurare, nell'ottica del proprietario, un adeguato rendimento del capitale, mentre nell'ottica del concessionario deve risultare compatibile con i criteri di una corretta ed ordinata gestione e quindi è determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme - terreno, fabbricati, impianti - con la sola esclusione di attrezzature ed arredi, nella sua consistenza, qualità costruttiva e funzionale, stato di conservazione e manutenzione, quali risultanti al momento della stima applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell'impianto.

Per quanto concerne la determinazione del valore patrimoniale, si ritiene che questo vada determinato secondo il criterio del costo di riproduzione deprezzato sulla base dei seguenti elementi:

- valore dell'area;
- valore di costo dei fabbricati, dei manufatti, degli impianti ed oneri finanziari ed accessori;
- utile imprenditoriale di natura immobiliare

Da cui:

**Canone concessione =  $V_m \times i$**

Dove:  $V_m$  = valore di mercato

$i$  = saggio di rendimento che si assume pari al 2,50% (strutture sportive)

Per la determinazione del "Valore di mercato" si è adottato il metodo di stima sintetico comparando su una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili l'oggetto della stima.

Le parti del complesso sportivo oggetto di stima sono le seguenti:

- Edificio servizi spogliatoi direzione;
- Campo di calcio;
- Strutture complementari e area pertinenziale.

## EDIFICIO SERVIZI.

Le superfici a servizio della struttura sportiva da utilizzare nel conteggio estimativo sono da intendersi come superfici convenzionali, computate con il seguente criterio al fine di equipararle al valore delle "abitazioni civili e/o uffici"

L'immobile ad uso esclusivo della struttura sportiva presenta la seguente consistenza:

	Superficie Mq	Coeff. DPR 138/98	Sup. Raggiugliata Mq
➤ Spogliatoi Ospiti	mq 91.19	1,00	mq 91,19
➤ Spogliatoi Locali	mq 62.38	1,00	mq 62,38
➤ Lavanderia	mq 54.06	1,00	mq 54,06
➤ Infermeria	mq 19.53	1,00	mq 19,53
➤ Direzione	mq 33.32	1,00	mq 33,32
➤ Androne accesso	mq 35.68	0,10	mq 3,56
➤ Deposito Attrezzi:	mq 22.20	0,50	mq 11,10
➤ Locali Servizio Ovest	mq 30.21	0,25	mq 7,55
➤ Locali Servizio Est	mq 12.44	0,25	mq 3,11
➤ Biglietteria Ovest	mq 28.77	0,75	mq 21,57
➤ Biglietteria Est	mq 13.11	0,75	mq 9,83
<b>TOTALE</b>	<b>mq 402,89</b>		<b>mq 317,20</b>

Il valore di mercato utilizzato è dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (anno 2019/ 1 semestre) relativo al comune di S. Maria C.V., zona urbana.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2	3	L

Alla quotazione minima di mercato si applica una riduzione del 66% dovuta alla vetusta dell'edificio:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 0,34 = \text{€/mq } 340,00.$$

Pertanto:

$$\text{Valore edificio servizi: } \text{mq } 317,20 \times \text{€/mq } 340,00 = \text{€ } 107.840,00 \text{ in cifra tonda.}$$

#### CAMPO DI CALCIO CON TRIBUNE, SERVIZI ACCESSORI, DEPOSITI E BIGLIETTERIA

Individuato il valore unitario della costruzione principale, tenuto presente che le strutture esterne incidono per circa l' 82% e l'area su cui insiste il fabbricato per il 18%, si determina il valore medio del sedime, come segue:

$$\text{valore medio ponderato a mq del fabbricato principale: } \text{€/mq } 1.000,00 \times 0,18 = \text{€ } 180,00$$

L'area esterna scoperta, utilizzata, nel caso specifico, ad area verde attrezzata per attività sportiva può essere determinata nella misura del 10% del valore del sedime, in analogia ai procedimenti estimativi relativi agli espropri nella determinazione delle indennità:

$$\text{€/mq } 180,00 \times 0,10 = \text{€/mq } 18,00.$$

[mq 9.894,70 (campo di calcio) + mq 2242,62 (tribune)] x €/mq 18,00 = € 218.471,16 in cifra tonda.

Campi di calcio:

Il valore di costruzione è quantificato dallo scrivente sulla base dei prezzi medi rilevati per quanto possibili da pubblicazione di ditte specializzate nel settore, opportunamente ridotto per la vetusta degli impianti dovuta all'uso e il seguente: €/mq 25,60 x 0,50 = €/mq 12,80.

[mq 9.894,70 (campo di calcio) + mq 2242,62 (tribune)] x €/mq 12,80 = € 155.357,69 in cifra tonda.

## 8. CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della stima, prese in considerazione le comparazioni di valori assimilabili di impianti sportivi, considerato lo stato di manutenzione delle strutture, la vetusta, si ritiene che il valore del compendio immobiliare in regime di libero mercato è pari a:

Valore Immobili : € 107.840,00  
Valore area campo sportivo : € 218.471,16  
Valore costo costruzione campo: € 155.357,69

TOTALE : € 481.668,85 arrotondato a € 480.000,00

Di conseguenza applicando la formula

**Canone concessione = Vm x i**

L'importo del canone di concessione annuo da porre a base di gara per l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo nell'attuale stato di fatto è pari:

**Canone concessione annuo = € 480.000,00 x 2,5% = € 12.000,00**

Paragonabile con le valutazioni eseguite con la precedente metodologia.

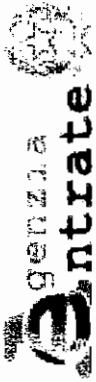
S. Maria C.V., li \_\_\_\_\_



ALLEGATI:

- 1) Visura NCT F. 2, part. lle 239-74-84-238-204-430-431-205-206 e 231.
- 2) Aerofotogrammetria.
- 3) Foto aerea di dettaglio.
- 4) Planimetria generale.
- 5) Planimetria Spogliatoi.

# **VISURE CATASTALI**



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.19.39 Fine

Visura n.: T102332 Pag. 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di CASERTA</b> <b>Foglio: 2 Particella: 239</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Doduz		Reddito
1	2	239		-	FU D ACCERT	92 56		Agrario	Impianto meccanografico del 26/03/1985
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1146			

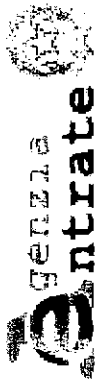
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI S MARIA CAPUA VETERE		(1) Proprietà per 1000/1000

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune I234 - Sezione - Sez Urb - Foglio 2 - Particella B

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.20.22 Fine  
Visura n.: T102810 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

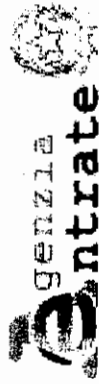
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 74	

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	2	74		.	ENTE URBANO	00 36		Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita		1		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.21.09 Fine  
Visura n.: T103335 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 84

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	2	84		-	SEMINATIVO 2	32 43		Dominicale Euro 75,37 L. 145.935	Agrario Euro 36,85 L. 71.346	Impianto meccanografico del 26/03/1985

**Notifica**

**INTESTATI**

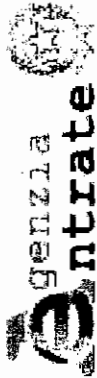
N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOMBARDI Angelina nata a TRAPANI il 05/03/1941		LMBNLN41C45L331V*	(1) Proprieta` per 2/18
2	MUNNO Adolfo nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 05/03/1964		MNNDLF64C05I234V*	(1) Proprieta` per 2/18
3	MUNNO Assunta nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 16/08/1930		MNNSNT30M56I234W*	(1) Proprieta` per 6/18
4	MUNNO Gaetano Maria nato a CAPUA il 22/01/1994		MNNGNM94A22B715Y*	(1) Proprieta` per 2/36
5	MUNNO Martina nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 31/07/1998		MNNMTN98L71I234Z*	(1) Proprieta` per 2/36
6	MUNNO Nicolina nata a CASERTA il 12/12/1972		MNNNLN72T52B963D*	(1) Proprieta` per 3/18
7	STELLATO Rossina nata a RECALE il 22/02/1936		STLRSN36B62H210L*	(1) Proprieta` per 3/18

**DATI DERIVANTI DA**  
SUCCESSIONE EX LEGE di MUNNO AGOSTINO del 26/11/2018, registrata il 05/07/2019 al Volume: 88888 Numero: 196972 Sede: in atti dal 30/07/2019, derivante da Nota di  
Trascrizione - Reparto PI. S. M. C. VETERE reg. particolare 20238.2/2019

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.21.55 Fine

Visura n.: T103840 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di CASERTA</b> <b>Foglio: 2 Particella: 238</b>

### Immobile

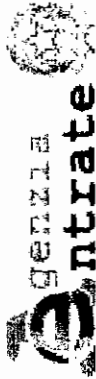
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	2	238		.	FU D ACCERT	ha are ca 25 93		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita	1146				

### INTESTATO

N.	1	COMUNE DI S MARIA CAPUA VETERE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
					(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.23.12 Fine

Visura n.: T104707 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA		
	Foglio: 2 Particella: 204		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	2	204			SEMINATIVO 2	06 25		Dominicale Euro 14,53 L. 28.125	Agrario Euro 7,10 L. 13.750	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Partita										

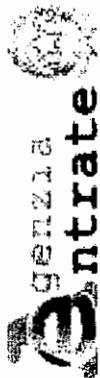
**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABOZZI Anna nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 11/12/1943	FBZNNA43T511234W*	(1) Proprieta` per 9/144
2	FABOZZI Maria nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 06/04/1938	FBZMRA38D461234T*	(1) Proprieta` per 9/144
3	FABOZZI Pasquale nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 21/04/1942	FBZFQL42D211234K*	(1) Proprieta` per 9/144
4	FABOZZI Rosa nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 20/12/1945	FBZRSO45T601234K*	(1) Proprieta` per 9/144
5	PAPALE Anna nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 14/01/1930	PPLNNA30A541234Y**	(1) Proprieta` per 72/144
6	PAPALE Raffaele nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 10/05/1938	PPLRFL38E101234K*	(1) Proprieta` per 36/144
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA` del 07/05/1965 protocollo n. CE0195072 in atti dal 22/04/2008 Registrazione: UR Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE del 25/05/1965 ATTO DI DONAZIONE - CESSIONE - DIVISIONE (n. 9643.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.26.18 Fine

Visura n.: T106726 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di CASERTA</b>		
	<b>Foglio: 2 Particella: 430</b>		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito		
1	2	430		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 02 85		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Dominicale Euro 6,62 L. 12.825</td> <td style="width: 33%;">Agrario Euro 3,24 L. 6.270</td> <td style="width: 33%;">Impianto meccanografico del 26/03/1985</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 6,62 L. 12.825	Agrario Euro 3,24 L. 6.270	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Dominicale Euro 6,62 L. 12.825	Agrario Euro 3,24 L. 6.270	Impianto meccanografico del 26/03/1985									
<b>Notifica</b>											
<b>Partita</b>											

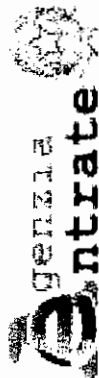
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONAVOLONTA' Pasquale Antonio nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 17/12/1967	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2014. Repertorio n.: 13189 Rogante: PROVITERA FABIO Sede: CAIAZZO	BNVPQL67T17I234E*	(1) Proprieta' per 1/1 comunione de residuo
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18443.1/2014)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.27.08 Fine

Visura n.: T107268 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 431

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	2	431		-	SEMINATIVO 2	02 85			
Notifica				Partita				Agrario Euro 3,24 L. 6.270	
								Impianto meccanografico del 26/03/1985	

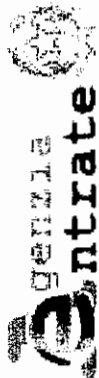
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABOZZI Rosa nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 20/12/1945	FBZRSO45T60I234K*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/01/1989 protocollo n. CE0203581 in atti dal 18/07/2006 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 54576.1/2006)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.27.54 Fine

Visura n.: T107766 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA		
	Foglio: 2 Particella: 205		

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	2	205		-	SEMINATIVO 2	21 59		Domicile Euro 50,18 L. 97,155	Agrario Euro 24,53 L. 47,498 Impianto meccanografico del 26/03/1985
Partita									

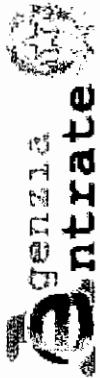
#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAPALE Anna, nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 14/01/1930		PPLNNA30A54I234Y*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/10/1963 protocollo n. CE0006491 in atti dal 08/01/2008 Registrazione: SC Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE del 02/05/2005 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (n. 276.2/2008)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.32.50 Fine

Visura n.: T111213 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 206

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	2	206		-	SEMINATIVO 2	05 94		Dominicale Euro 13,80 L. 26.730 Agrario Euro 6,75 L. 13.068 Impianto meccanografico del 26/03/1985
<b>Notifica</b>								
Partita								

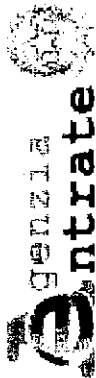
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBERTONI Daniela nata in TURCHIA il 23/10/1981		LBRDNL81R63Z243Z*	(1) Proprieta per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2008 Repertorio n.: 229074 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13929.1/2008)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2019 - Ora: 11.30.18 Fine  
Visura n.: T109369 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE ( Codice: I234)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CASERTA Foglio: 2 Particella: 231

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	2	231		.	SEMINATIVO 2	05 94		Dominicale Euro 13,80 L. 26.730	Agrario Euro 6,75 L. 13.068	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita						

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBERTONI Flora nata a PESCARA il 28/12/1976	LBRPLR76T68G48Z2*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2008 Repertorio n.: 229074 Rogante: PALERMITI CONCETTA Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13928.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# **CERTIFICAZIONE URBANISTICA**



# Comune di Santa Maria Capua Vetere

Provincia di Caserta

Settore Tecnico - Territorio

COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Prot.0036741 - 19/11/2019

Origine: Interno



**OGGETTO:** Certificazione urbanistica.

## IL DIRIGENTE

**VISTO** gli atti di Ufficio; e lo stralcio planimetrico allegato con la indicazione del suolo interessato;  
**VISTO** l'art. 30 comma 3 - D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

## - CERTIFICA -

- **che** il suolo sito in tenimento di questo Comune, riportato in Catasto al **Foglio 2** con le sotto elencate particelle - nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania n. 8926 del 22.10.1983, ha le destinazioni d'uso di seguito riportate:

- **p.lle 239-74-84-238-204-430 e 431:** risulta essere incluso nelle "Aree per verde gioco e sport" - vincolo di piano n. 025 con la specifica destinazione di << Campo di calcio >> -.

- **p.lle 205-206 e 231:** risulta essere incluso ad ovest nelle "Aree per verde gioco e sport" - vincolo di piano n. 025 con la specifica destinazione di << Campo di calcio >> ed al est risulta essere interessato da "Strade di progetto e nuovi allenamenti".

Il P.R.G. Tav. 11 "Norme di Attuazione" relativamente a tali destinazioni recita:

- **art. 38 - Verde Gioco e Sport :** la zona di uso pubblico per verde, gioco e sport è destinata:
- a verde pubblico per parchi, nuclei elementari di quartiere, compreso le attrezzature connesse (piccoli chioschi, bar, ristoro, mastre, giochi e simili);
  - a campi da giochi;
  - a campi ed attrezzature per lo sport dilettantistico o professionole, anche a carattere privato purchè convenzionato con il Comune.

Tali zone devono contenere tutti gli elementi necessari per le esigenze specifiche delle utilizzazioni da parte del pubblico e dei singoli fruitori secondo leggi speciali in materia e che saranno specificate in sede di progetto architettonico o di piano urbanistico esecutivo. All'interno del verde per uso sportivo è prescritto una dotazione minima di parcheggio pari al 10% del lotto stesso. La superficie coperta degli edifici anche prefabbricabili ed anche aperti, per impianti sportivi e da giochi e per attrezzature del verde pubblico non potrà essere superiore ad 1/6 dell'intera area; l'indice di fabbricabilità massimo è 0,15 mc/mq - l'altezza massima consentita è 10 mt..

N.B. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.  
(Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12.11.2011, n. 183).

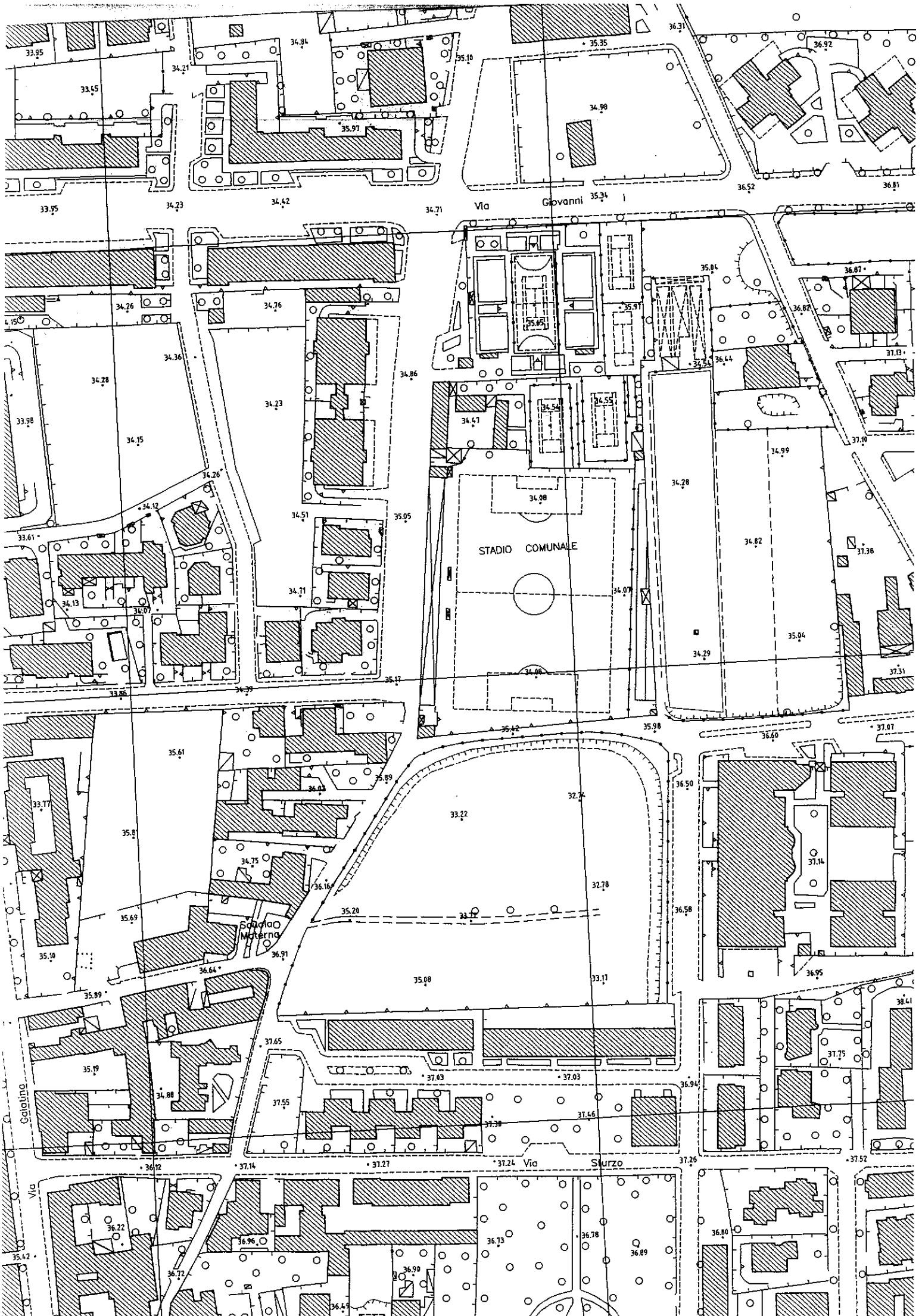
Il Tecnico  
(Geom. Nicola STANO)



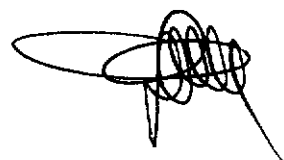
IL DIRIGENTE  
(Dott. Ing. Giancarlo BICO)

# AEROFOGRAMMETRIA





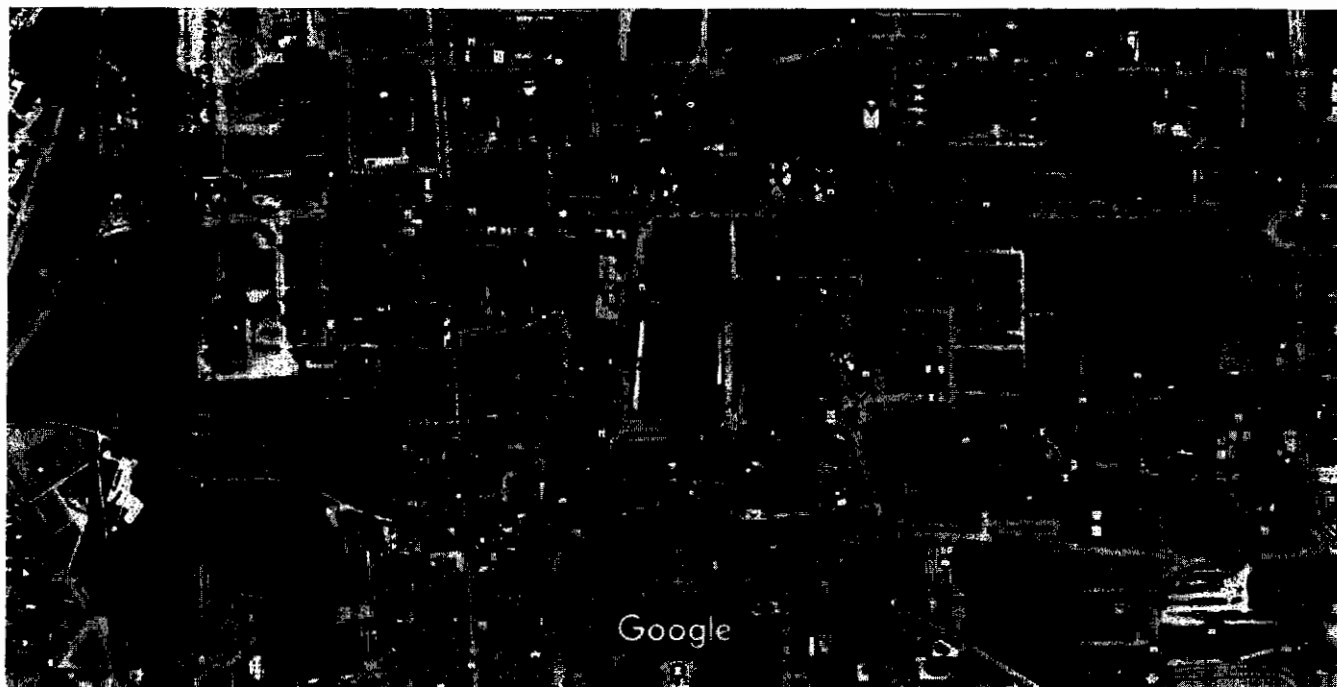
# PLANIMETRIE



Google Maps

Caserta

S. MARIA C.V. - Via del Dissesto - Campo Sportivo M. Piccirillo



Immagini ©2019 Google, Immagini ©2019 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2019 50 m

ZONA INTERESSATA

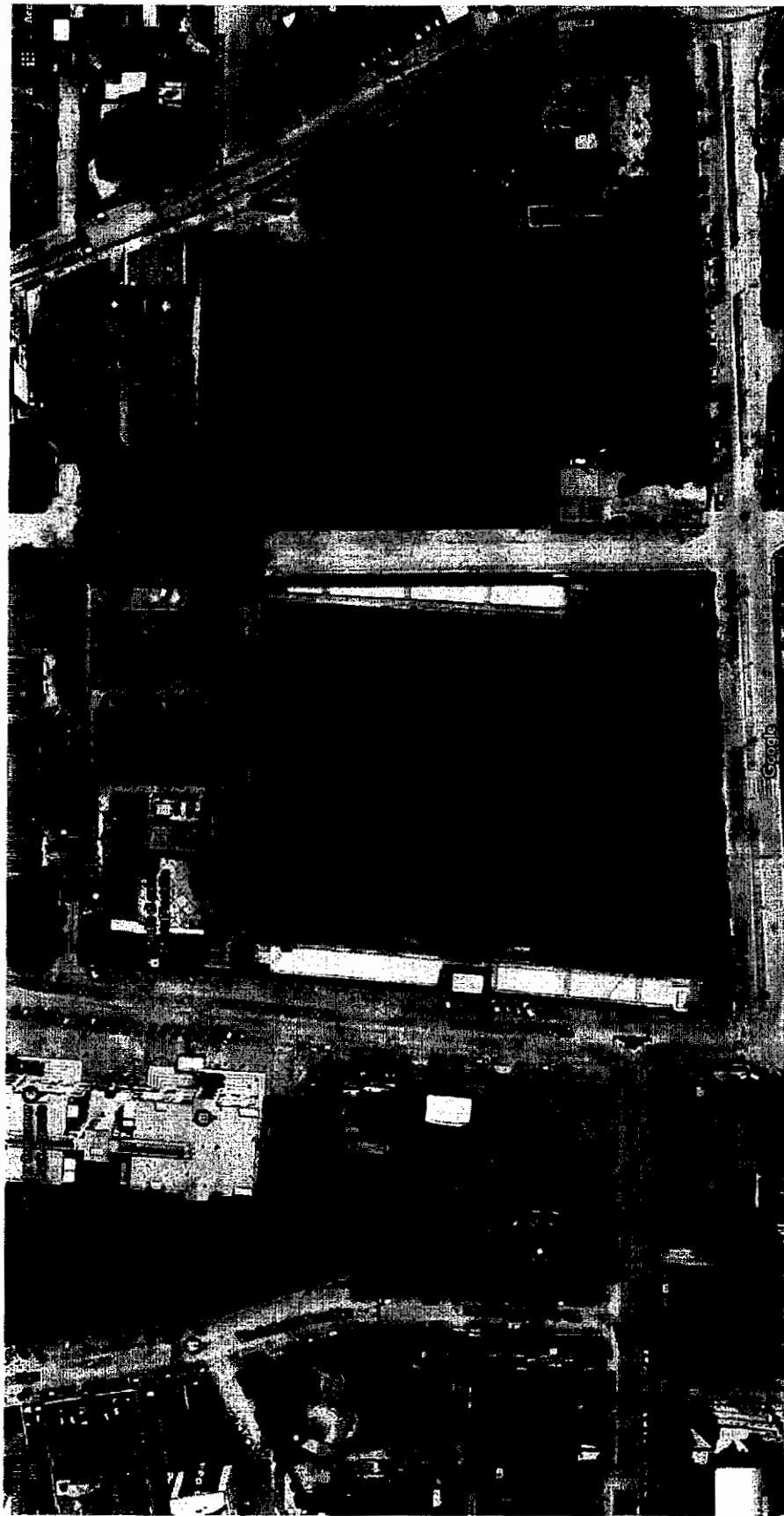
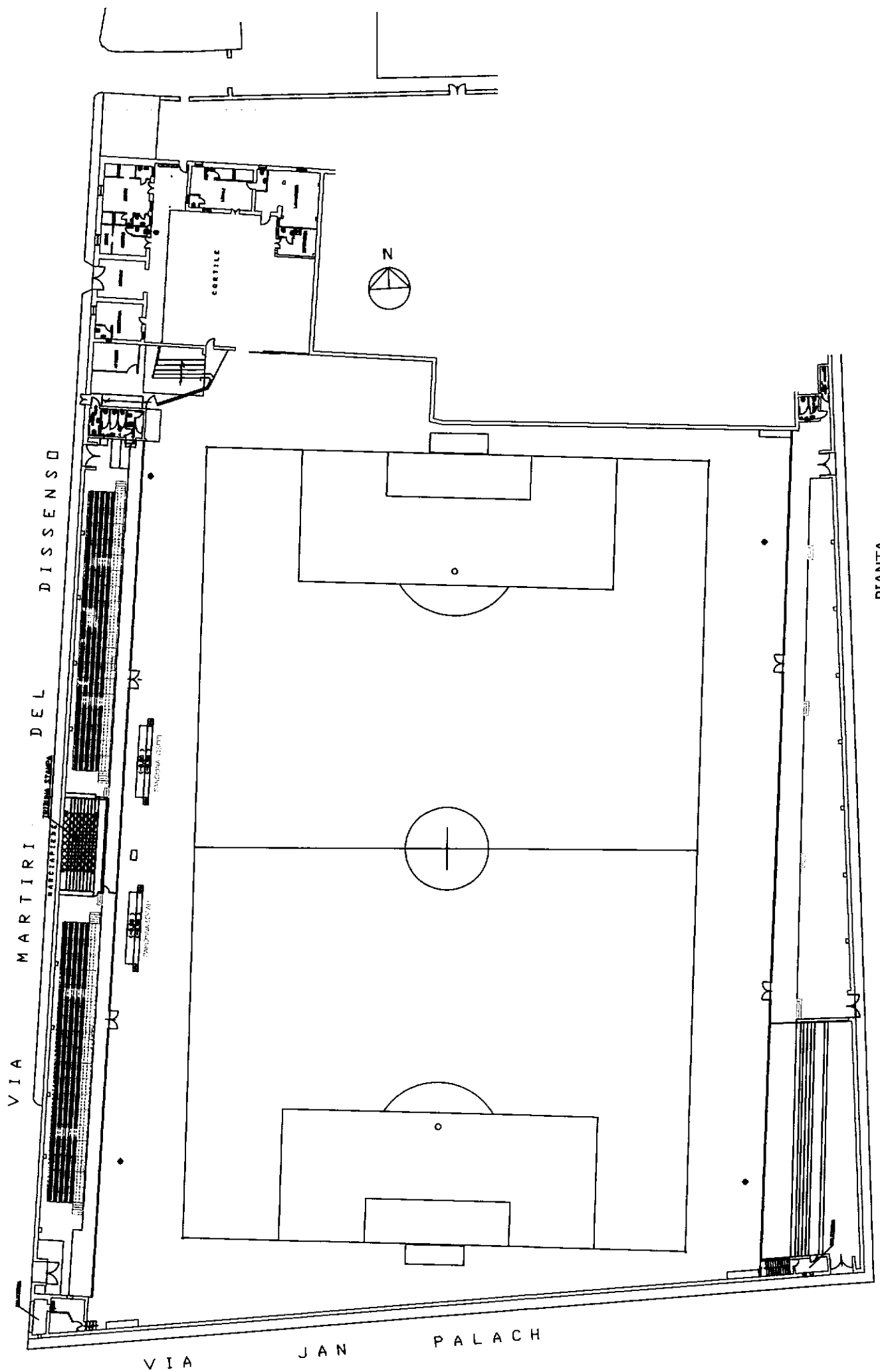


FOTO AEREA DI DETTAGLIO



PIANTA

