

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ELMELINDA MERCURIO



PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE **NN. 334/14 E 37/16 R.G.E.**

**PROGETTO DI SEPARAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
(BENI IN GRAZZANISE)**

**ESPERTO STIMATORE
ARCH. MICHELE BROCCOLETTI**



1. Premessa.

Lo scrivente architetto Michele Broccoletti, nominato esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 15/09/2016, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. relativamente ai beni ricadenti nelle procedure esecutive riunite nn. 334/14 e 37/16 R.G.E.. promosse – rispettivamente – dalla [REDACTED] (procedura n. 334/14 - beni in Cancello ed Arnone e Grazzanise) e dalla [REDACTED] (procedura n. 37/16 - beni in Cancello ed Arnone) contro [REDACTED] [REDACTED] deposita la presente relazione relativa al progetto di divisione del compendio pignorato – limitatamente ai beni siti in Grazzanise – in ottemperanza alle disposizioni contenute nel provvedimento emesso dal G.E. in data 02/06/2021, notificato alle parti in data 04/06/2021.

È opportuno precisare in questa sede, che la presente relazione viene ad essere riaggiornata in funzione del sopra citato provvedimento del G.E., tenuto conto delle osservazioni della parte [REDACTED] benché tali osservazioni siano state depositate in atti e non trasmesse all'esperto stimatore e benché il G.E. non avesse di fatto disposto la notifica alle stesse come, invece, avvenuto con provvedimento del 04/06/2021.

Si vuole, inoltre, rappresentare che lo scrivente, non è un tecnico specializzato – in ragione della propria formazione professionale – in agronomia. Dunque, rilevate le condizioni generali del lotto, effettuate entrambe le ipotesi di divisione in via preliminare (separando le due quote con una linea orizzontale, ovvero con una linea verticale), ha ritenuto di prediligere la soluzione che evitasse la formazione di servitù di passaggio oppure – come prospettato dalla parte [REDACTED] individuare una terza quota indivisa che fungesse tra strada a servizio dei due lotti.

Pur tuttavia, volendo prediligere le ragioni di natura agronomica prospettate dalla parte, lo scrivente sottopone alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione entrambe le soluzioni per una più accurata disamina.

2. Descrizione del lotto di vendita oggetto del progetto di divisione.

Come noto, i beni oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, compongono due distinti lotti di vendita. Uno relativo ai beni siti in Cancello ed Arnone e l'altro, relativo ai beni siti in Grazzanise. Questo secondo lotto – di seguito

descritto – è oggetto della presente relazione, in quanto attiene alla quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà di detti immobili.



Beni pignorati siti in Grazzanise.

- **LOTTO N. 2**, costituito dagli **immobili n. 3 e n. 4**, entrambi ubicati in Grazzanise (CE), località 'Selvalunga', ossia nuda proprietà della quota di 1/2 di terreno della estensione catastale di 112.441 mq, riportato al Catasto Terreni al foglio 44, p.lla 18, confinante a nord con strada interpoderale del 'Pino Ingrato', a est con p.lla 20 (beni [redacted] salvo se altri) e p.lla 19 (immobile n. 4), a sud con canale 'Apramo' e a ovest con p.lla 17 (beni [redacted] salvo se altri), e nuda proprietà di fabbricato rurale con relativa area pertinenziale, attualmente in uno stato di accentuato degrado, della estensione catastale di 1.755 mq, riportato al Catasto Terreni al foglio 44, p.lla 19, confinante a nord con strada interpoderale del 'Pino Ingrato', a est con p.lla 5019 (già p.lla 21, oggi ente urbano), a sud e a ovest con p.lla 18 (immobile n. 3).

Dunque, gli immobili che costituiscono il **Lotto n. 2** consistono nella nuda proprietà della quota indivisa di 1/2 di un ampio appezzamento di terreno, della estensione catastale di 112.441 mq, e di un fabbricato rurale con relativa area esterna pertinenziale, della estensione catastale di 1.755 mq. Pertanto, l'intera area ha una superficie catastale nominale complessiva di 114.196 mq.

È necessario precisare che, ad oggi, il fabbricato colonico – la cui edificazione è da farsi risalire a prima del 1957, come attestano i titoli di provenienza – si presenta in uno stato di accentuato degrado e, dunque, esso è privo di qualunque apprezzamento.

I beni sopra descritti sono ubicati non lontano dall'aeroporto militare di Grazzanise, a circa 650 metri dalla strada provinciale 147, a circa 5,7 km dal Municipio di Grazzanise, a circa 3,9 km dalla strada provinciale 18, a circa 6 km dall'imbocco della strada statale 7bis (strada a scorrimento veloce Nola-Villa Literno).



Si precisa che il canale 'Apramo', posto a sud dell'appezzamento di terreno, è riportato nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Caserta. Tale circostanza determina che il proprietario del fondo confinante con il suddetto canale è tenuto al rispetto delle norme vigenti in materia di tutela delle acque pubbliche.

3. Valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Come noto e come ampiamente riferito nella relazione di stima depositata in atti e nella recente nota di attualizzazione della stima, il valore di mercato della nuda proprietà dei terreni in Grazzanise, che costituiscono il Lotto n. 2 è pari a Euro 176.777,20.

4. Stima della quota indivisa.

Tuttavia, i beni immobili facenti parte del Lotto n. 2 sono costituiti dalla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà del terreno e del fabbricato rurale censiti al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al foglio 44 particelle 18 e 19. La consistenza complessiva, derivante dalla somma della estensione nominale delle due particelle catastali è pari a circa 114.000 mq. Lo scrivente – come noto – ha ritenuto che, nel caso di specie, vi siano i presupposti per procedere ad una divisione in due porzioni aventi approssimativamente la medesima estensione, pari a circa 57.000 mq cadauna.



Atteso che nel paragrafo precedente lo scrivente ha riportato il valore della nuda proprietà dei beni facenti parte del Lotto n. 2 – ossia terreni in Grazzanise con soprastante fabbricato rurale privo di apprezzamento in quanto diruto – in Euro 176.777,20, la giusta metà sarà pari a:

$$\text{Euro } 176.777,20 / 2 = \text{Euro } 88.388,60.$$

Lo scrivente, infine, in via approssimativa, ritiene di poter valutare i costi necessari alla effettiva divisione della sola quota di $\frac{1}{2}$ dei beni facenti parte del Lotto n. 2, ovvero spese per il frazionamento, per aggiornamento catastale, spese notarili in Euro 7.500,00, che dovranno essere sottratte al valore sopra calcolato. Per cui, avremo:

$$\text{Euro } 88.388,60 - \text{Euro } 7.500,00 = \text{Euro } 80.888,60$$

arrotondabili a Euro 80.000,00.

Pertanto, il valore di mercato del Lotto n. 2, ovvero **nuda proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo e fabbricato rurale**, privo di apprezzamento perché allo stato di rudere, siti in Grazzanise, aventi estensione pari a 114.196 mq nominali, è il seguente.

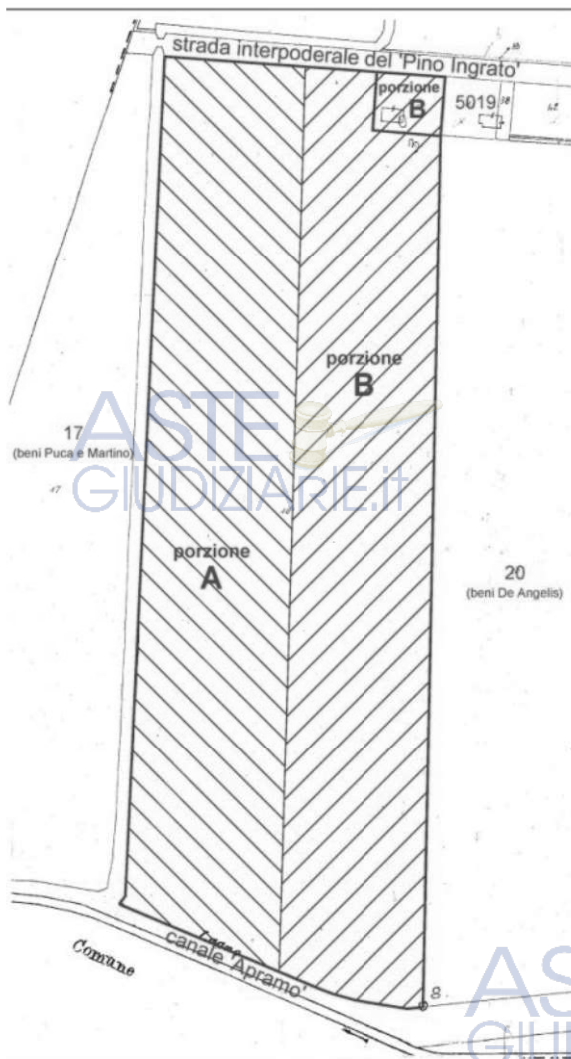
Valore di mercato del Lotto n. 2: Euro 80.000,00.

5. Progetto di divisione dei beni immobili che costituiscono il Lotto n. 2.

IPOTESI 1

Per quanto attiene la divisione in 2 porzioni aventi approssimativamente la medesima estensione, pari a circa 57.000 mq cadauna, si riporta di seguito una prima ipotesi di frazionamento.

Come si può agevolmente riscontrare osservando la planimetria generale riportata, si noterà che entrambi gli appezzamenti di terreno risultanti dalla divisione hanno una larghezza compresa tra i 92 e i 93 metri e una lunghezza compresa tra i 550 e i 615 metri circa. In ragione delle suddette dimensioni lo scrivente ha ritenuto che entrambi gli appezzamenti così ottenuti potrebbero essere 'lavorati' in maniera abbastanza agevole, conservando ciascuno la propria autonomia, nel senso che ciascuno di essi potrà conservare un accesso autonomo diretto dalla strada interpoderale.



La porzione A ha una estensione catastale pari a circa 57.067 mq.

La porzione B ha una estensione catastale pari a circa 57.166 mq.

Le due porzioni, essendo sostanzialmente equivalenti, hanno – a parere dello scrivente – il medesimo valore commerciale.

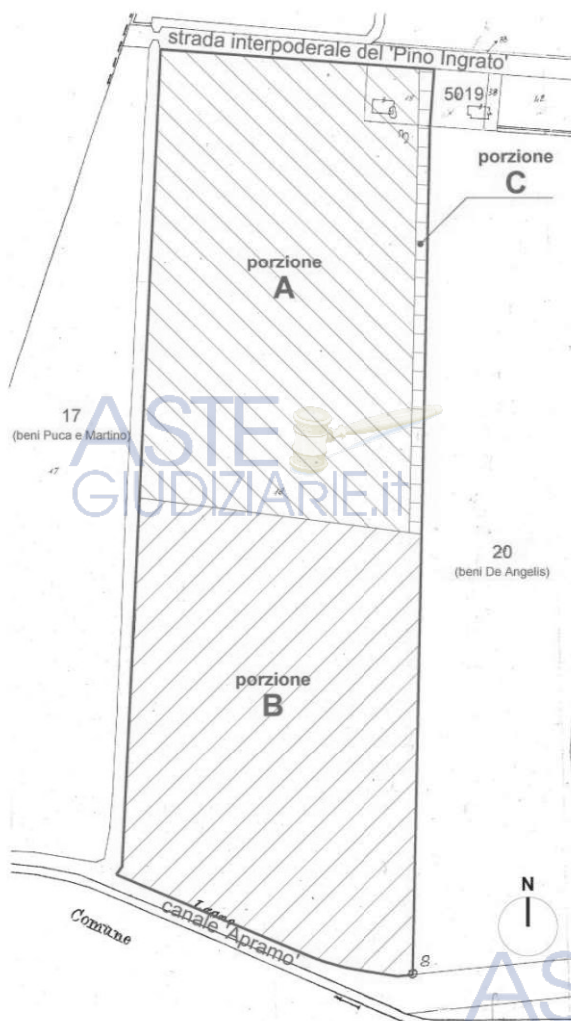
Infatti, lo stato d'uso e manutenzione del manufatto rurale ex O.N.C. comporta, a parere dello scrivente esperto stimatore, come già precisato nel corpo della presente relazione, che non ricorrano i presupposti per un incremento del valore della porzione su cui esso ricade.

Si allega elaborato grafico della ipotesi di divisione (**Allegato n. 1**).

IPOTESI 2

Per quanto attiene la divisione in 2 porzioni aventi approssimativamente la medesima estensione, pari a circa 57.000 mq cadauna, si riporta di seguito la seconda ipotesi di frazionamento, la quale tiene conto delle condizioni agronomiche del terreno, ma determinando, di conseguenza, la costituzione di una quota che costituirebbe strada a servizio dei due lotti, che manterrebbe la contitolarità.

Come si può riscontrare osservando la planimetria generale riportata, si noterà che entrambi gli appezzamenti di terreno risultanti dalla divisione hanno una forma pressoché quadrangolare e tengono conto dell'attuale orografia e uso del suolo. Tale ipotesi prevede la costituzione di una terza quota di comproprietà.



La porzione A ha una estensione catastale pari a circa 55.800 mq.

La porzione B ha una estensione catastale pari a circa 55.800 mq.

La porzione C ha una estensione catastale pari a circa 2.596 mq.

Le due porzioni A e B, essendo equivalenti, hanno il medesimo valore commerciale, il quale comprende anche i diritti pari a 1/2 della porzione C.

Infatti, lo stato d'uso e manutenzione del manufatto rurale ex O.N.C. comporta, a parere dello scrivente esperto stimatore, come già precisato nel corpo della presente relazione, che non ricorrano i presupposti per un incremento del valore della porzione su cui esso ricade.

Si allega elaborato grafico della ipotesi di divisione (**Allegato n. 2**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento del provvedimento del 08/04/2021.

Lo scrivente si riserva di depositare istanza integrativa dei compensi e delle spese all'esito dei provvedimenti che il G.E. intenderà adottare circa eventuali ulteriori attività dell'esperto.

L'esperto stimatore
arch. Michele Broccoletti