



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELMELINDA MERCURIO



**NOTA DI AGGIORNAMENTO 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 – da [redacted] beni in Cancelli ed Arnone e Grazzanise [redacted] (procedura n. 37/16 - beni in Cancelli ed Arnone e Grazzanise) deposita le presenti note di aggiornamento alla perizia di stima – già depositata in data 12/02/2018 – in ottemperanza alle disposizioni contenute nel provvedimento emesso dall'Illustrissimo G.E. in data 19/01/2021.

**2. Descrizione dei beni sottoposti a pignoramento.**

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù dei titoli esecutivi richiamati in premessa, sono di seguito descritti.

**Comune di Cancelli ed Arnone**

- **IMMOBILE N. 1. Piena proprietà di terreno** riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.lla 25**, estensione catastale 113.749 mq, su parte del quale insiste un insieme di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al **Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 5047 sub. 1.**
- **IMMOBILE N. 2. Piena proprietà di fabbricato urbano da accertare** riportato al Catasto Terreni al **foglio 38, p.lla 26**, estensione catastale 1.370 mq, già fabbricato rurale, oggetto di modifiche, su cui insistono due porzioni di fabbricato oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al **Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5048 sub. 1 e sub. 2.**

**Comune di Grazzanise**

- **IMMOBILE N. 3. Nuda proprietà della quota di ½ di terreno** riportato al Catasto Terreni al **foglio 44, p.lla 18**, estensione catastale 112.441 mq.



- **IMMOBILE N. 4.** Nuda proprietà della quota di ½ di fabbricato rurale riportato al Catasto Terreni al foglio 44, p.lla 19, estensione catastale 1.755 mq.

### 3. Individuazione dei lotti di vendita.

Come noto, si è ritenuto opportuno individuare due lotti di vendita, di seguito descritti.

- **LOTTO N. 1**, costituito dagli immobili n. 1 e n. 2, entrambi ubicati in Cancellò ed Arnone (CE), località 'Gaudelle', ossia piena proprietà di terreno della estensione catastale di 113.749 mq, riportato al Catasto Terreni al foglio 38, p.lla 25, confinante a nord con p.lla 15 ([REDACTED]), a est con p.lle 5059 e 5057 (beni [REDACTED] salvo se altri), a sud con strada interpoderale Trifoglio e p.lla 26 (immobile n. 2) e a ovest con pubblica via e canale, e piena proprietà di fabbricato urbano da accertare, già fabbricato rurale, (con relativa area pertinenziale), della estensione catastale di 1.370 mq, riportato al Catasto Terreni al foglio 38, p.lla 26, confinante a nord, a est e a ovest con p.lla 25 (immobile n. 1) e a sud con strada interpoderale Trifoglio. Su parte del terreno identificato con la p.lla 25 insiste un insieme di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5047 sub. 1, mentre su parte della p.lla 26 insistono due porzioni di fabbricato, anch'esse oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5048 sub. 1 e sub. 2.
- **LOTTO N. 2**, costituito dagli immobili n. 3 e n. 4, entrambi ubicati in Grazzanise (CE), località 'Selvalunga', ossia nuda proprietà della quota di ½ 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 ([REDACTED] salvo se altri) e p.lla 19 (immobile n. 4), a sud con canale 'Apramo' e a ovest con p.lla 17 ([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).



Alla luce di quanto sopra riportato, il G.E. ha onerato lo scrivente di operare una quantificazione della indennità di occupazione di entrambi i beni sopra citati.

La presente nota ha per oggetto la suddetta valutazione, oltre sottoporre alla Superiore Valutazione del G.E. alcune riflessioni dello scrivente circa le condizioni di alienabilità dei beni e ad evidenziare gli esiti delle analisi svolte sui materiali.

#### 4. Verifica dello stato di occupazione degli immobili.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 25/10/2016 ed in data 30/06/2017 – insieme con il custode giudiziario, avv. Raffaele Della Valle – e degli ulteriori sopralluoghi effettuati in data 23/10/2017 ed in data 18/01/2018, lo scrivente ha accertato che gli immobili pignorati risultavano occupati.

##### ***Lotto n. 1 - Beni in Cancellò ed Arnone.***

Dalla documentazione già presente in atti e dalle relazioni predisposte dallo scrivente esperto stimatore e dal custode giudiziario, è emerso che i beni pignorati siti in Cancellò ed Arnone, risultano entrambi occupati. Più in particolare, il fabbricato rurale (casa colonica ex O.N.C.), di cui alla particella 26 di terreno, risultava (e risulta ancora) occupato dalla [REDACTED] senza alcun titolo, mentre il terreno riportato alla particella 25 è oggetto di contratto di locazione – non opponibile alla procedura esecutiva – registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 12/10/2015 e avente decorrenza dal 23/09/2015 sino al 22/09/2020. Più in dettaglio, risulterebbe che la particella di terreno 25 sia condotta in locazione dal [REDACTED]. Resta in disuso, invece, la restante porzione di terreno edificata, su cui insistono fabbricati adibiti a sede di azienda bufalina, attualmente in stato di abbandono. Si precisa altresì, che la [REDACTED] abitando a titolo gratuito uno dei fabbricati facenti parte del compendio, indirettamente svolge attività di sorveglianza di tutti i fabbricati che costituiscono la sede fisica dell'azienda bufalina attualmente dismessa.

**Riportandosi alla stima della indennità di occupazione già presente in atti, si vuole rilevare in questa sede unicamente che il citato contratto di locazione risulta ormai scaduto.**





**Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.**

Per quanto concerne i beni immobili siti in Grazzanise, atteso che il pignoramento riguarda la quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà, come già riferito con la nota depositata dallo scrivente in data 14/01/2017, essi risultavano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile.

Più precisamente, il terreno al foglio 44 p.lla 19 con soprastante originario fabbricato rurale ex O.N.C. – in uno stato di avanzato degrado – risultava libero, mentre il terreno al foglio 44 p.lla 18 risultava condotto in locazione da terzi in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sessa Aurunca-Teano in data 28/01/2013 e avente decorrenza dal 15/01/2013 sino al 14/01/2019.

Tale contratto di locazione agraria, dunque, risulterebbe opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data antecedente a quella della notifica del pignoramento d [redacted] (10/06/2014).

[redacted]

In ogni caso, il G.E., letta la citata nota depositata dall'esperto stimatore, letta la relazione di primo accesso, depositata in data 17/01/2017 dal custode giudiziario, ha precisato che con riguardo ai beni pignorati siti in Grazzanise i frutti naturali ed i frutti civili spettano all'usufruttuaria per l'intera durata del suo diritto. Ne consegue che, ai fini della presente procedura, non rileva la valutazione della congruità del canone, poiché non risulta pignorato il diritto di usufrutto.

**Al riguardo si vuole, peraltro, rilevare che, nelle more, il titolo di occupazione è scaduto in ragione della decorrenza prevista nel citato contratto.**

**5. Verifica aggiornata delle formalità pregiudizievoli.**

L'esperto stimatore, riportandosi integralmente a quanto già presente in atti circa le formalità gravanti sui beni pignorati, ha provveduto – secondo quanto disposto dal G.E. – ad effettuare visure ipotecarie aggiornate relative ai beni oggetto di pignoramento.



Appare opportuno – con riguardo alle formalità gravanti sui beni – rammentare a chi legge che l'esperto, nello svolgere l'attività di verifica della provenienza ultraventennale abbia rilevato le formalità di cui appresso.

### **Lotto n. 1 - Beni in Canello ed Arnone.**

- Circa la provenienza dei beni in capo al dante causa, [REDACTED] il terreno oggetto di vendita – identificato come Podere n. 630 – era pervenuto in forza di contratto di assegnazione e vendita del 01/09/1960 a rogito del notaio Mattia Coppola (Rep. n. 4844; Racc. n. 1789), trascritto in data 23/09/1960 ai nn. 28353/25466, sotto il patto di riservato dominio dalla Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania. [REDACTED] nell'atto di vendita del 25/07/1961 aveva dichiarato che il patto di riservato dominio aveva perduto ogni efficacia giuridica, avendo egli versato il saldo del prezzo di compravendita e di ogni altro onere alla Sezione venditrice, la quale aveva rilasciato allo stesso [REDACTED] tre distinte ricevute, che si trovano allegate allo stesso atto.

Atteso che lo scrivente ha inoltrato formale richiesta volta ad accertare, presso i competenti uffici della Regione Campania, se tale patto di riservato dominio risultasse effettivamente estinto, è pervenuta allo scrivente una comunicazione da parte del settore regionale preposto, dalla quale si evince che risulta effettivamente versato il saldo del prezzo di cessione dei beni, ma che, "benché il podere 630 sia divenuto di proprietà dell'assegnatario, non può ritenersi perfezionato non risultando pervenuta alcuna richiesta di cancellazione del patto di riservato dominio a seguito del quale è prevista la relativa annotazione presso gli Uffici competenti".

### **Lotto n. 2 - Beni in Grazzanise.**

- Circa la provenienza dei beni in capo al dante causa, sig. [REDACTED] il terreno oggetto di vendita – identificato come Podere n. 439 – era pervenuto in forza di contratto di assegnazione e vendita del 28/01/1957 a rogito del notaio Umberto Caporaso (Rep. n. 35397; Racc. n. 7511), trascritto in data 17/07/1958 ai nn. 19134/17319, sotto il patto di riservato dominio dalla Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania istituita presso l'Opera Nazionale per i Combattenti con D.P.R. n. 70 del 07/02/1951.



Trattandosi di un caso analogo a quello riportato al punto precedente, anche in riferimento ai beni pignorati siti in Grazzanise lo scrivente ha effettuato degli accertamenti presso i competenti uffici della Regione Campania. Come per il caso precedente, nella già citata comunicazione pervenuta allo scrivente da parte del settore regionale preposto, si evince che risulta effettivamente versato il saldo del prezzo di cessione dei beni, ma che, "benché il podere 439 sia divenuto di proprietà dell'assegnatario, non può ritenersi perfezionato non risultando pervenuta alcuna richiesta di cancellazione del patto di riservato dominio a seguito del quale è prevista la relativa annotazione presso gli Uffici competenti".

In ragione di quanto sopra descritto, particolare, lo scrivente ritiene che la ratio del provvedimento di aggiornamento della perizia di stima con ispezioni ipocatastali aggiornate nasca dalla necessità di verificare se – ad oggi – risultino in particolare cancellato il gravame del riservato dominio sui beni oggetto di stima.

Orbene, come si evince dalla lettura dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli aggiornato, sia dei beni in Cancelli ed Arnone (**Allegato n. 1**), sia dei beni in Grazzanise (**Allegato n. 2**), che non vi sono nuove formalità – sia a favore che contro la debitrice eseguita – e, dunque, i pesi e i gravami già noti alla procedura risultano ancora in essere.

Tanto si rimette alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione.

## 6. Aggiornamento della stima dei beni.

### Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario per i terreni agricoli è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. Di seguito si riportano i dati forniti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Caserta, per quanto attiene i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni per regione agraria, aggiornati all'anno 2018, e dalla Regione Campania U.O.D. 5 - Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali, per quanto attiene ai Valori Fondiari Medi Unitari, aggiornati all'anno 2020, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.





**NOTA ESPERTO STIMATORE - PROCC. RIUNITE NN. 334/14 E 37/16****Valori Agricoli Medi 2018**

| Tipo di coltura*  | Regione Agraria n. 7                                                                                                                                                                                             | Euro/ha          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Seminativo</b> | Bellona, Calvi Risorta, <b>Cancello Arnone</b> , Carinola, Castelvoturno, Falciano del Massico, Francolise, <b>Grazzanise</b> , Mondragone, Pastorano, Pignataro Maggiore, Sparanise, Villa Literno e Vitulazio. | <b>31.478,00</b> |

\*Si precisa che, per i beni di Cancello ed Arnone, si utilizzeranno i valori per seminativo e non per seminativo irriguo, in quanto ritenuto maggiormente conforme il tipo di coltura prima della variazione culturale a seguito di trasmissione dati dall'AGEA all'Agenzia delle Entrate ai sensi del D.L. 262 del 03/10/2006.

**Valori Fondiari Medi 2020**

| Tipo di coltura*  | Regione Agraria n. 7                                                                                                                                                                                             | Euro/ha          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Seminativo</b> | Bellona, Calvi Risorta, <b>Cancello Arnone</b> , Carinola, Castelvoturno, Falciano del Massico, Francolise, <b>Grazzanise</b> , Mondragone, Pastorano, Pignataro Maggiore, Sparanise, Villa Literno e Vitulazio. | <b>28.569,00</b> |

Si consideri che per terreni della stessa tipologia, gli operatori del settore e le associazioni di categoria che sono stati consultati, forniscono i seguenti valori unitari.

| <b>TERRENI IN CANCELLO ED ARNONE</b> |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Valore di Mercato (€/ha)             |               |
| Min                                  | Max           |
| <b>22.000</b>                        | <b>24.000</b> |

  

| <b>TERRENI IN GRAZZANISEE</b> |               |
|-------------------------------|---------------|
| Valore di Mercato (€/ha)      |               |
| Min                           | Max           |
| <b>26.000</b>                 | <b>28.000</b> |

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori ufficiali, forniti dalla Commissione Provinciale Espropri e dalla Regione Campania – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dagli operatori del settore – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo, per i terreni in **Cancello ed Arnone**:

$$30.023,50 \text{ €/ha} \times 0,40 + 23.000,00 \text{ €/ha} \times 0,60 = 25.809,40 \text{ €/ha} = \mathbf{2,58 \text{ €/mq}};$$

e, per i terreni in **Grazzanise**:

$$30.023,50 \text{ €/ha} \times 0,40 + 27.000,00 \text{ €/ha} \times 0,60 = 28.209,40 \text{ €/mq} = \mathbf{2,82 \text{ €/mq}}.$$



Per quanto concerne, invece, le strutture che compongono la sede dell'azienda bufalina, utilizzeremo il valori unitario pari a **400,00 €/mq**.

**Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.**

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 1 - Terreni in Cancellò ed Arnone con soprastanti strutture, che costituiscono sede di un'azienda bufalina.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEI TERRENI**

| Destinazione   | Superficie (esclusa area occupata dall'azienda bufalina) in mq |
|----------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Terreno</b> | <b>115.119 - 10.317 = 104.802</b>                              |

104.802 mq x 2,58 €/mq = **€ 297.007,02.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI**

| Destinazione           | S.L.          | S.N.R. (25%)  | S.N.R. (10%) | S.N.R. (5%)   | S.N.R. (1%)  |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| paddock                |               |               |              | 255,00        |              |
| concimaie              |               |               |              |               | 12,00        |
| tettoia/fienile        |               |               | 27,50        |               |              |
| stalla                 |               | 52,00         |              |               |              |
| depositi               |               | 17,50         |              |               |              |
| abitazione             | 106,00        |               |              |               |              |
| wc esterno             |               | 2,00          |              |               |              |
| porticato              |               | 5,50          |              |               |              |
| tettoia/deposito       |               |               | 16,00        |               |              |
| uffici                 | 47,00         |               |              |               |              |
| porticato              |               | 6,50          |              |               |              |
| sala latte e mungitura |               | 23,00         |              |               |              |
| aree esterne           |               |               |              |               | 31,00        |
| <b>TOTALE</b>          | <b>153,00</b> | <b>106,50</b> | <b>43,50</b> | <b>255,00</b> | <b>43,00</b> |

**TOTALE S.C. = 153,00 mq + 106,50 mq + 43,50 mq + 255,00 mq + 43,00 mq = 1.035,00 mq**

601 mq x 400,00 €/mq = **€ 240.400,00.**

**€ 297.007,02 + € 240.400,00 = € 537.407,02.**

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

|                                  |             |                   |
|----------------------------------|-------------|-------------------|
| - spese aggiornamento catastale: | Euro        | 4.000,00;         |
| - spese difformità urbanistiche: | Euro        | 7.500,00;         |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>Euro</b> | <b>11.500,00.</b> |

Così avremo:

**Euro 537.407,02 - Euro 11.500,00 = Euro 525.907,02**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui

versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Caratteristiche del fondo (terreno pianeggiante di forma regolare) 1,00
- Posizione (strade di collegamento e ubicazione del fondo rispetto a esse) 1,10
- Assenza di recinzioni e altri comodi 0,90
- Stato di vetustà dei fabbricati 0,80
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,80

**COEFFICIENTE GLOBALE UNICO**  $(1,00 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80) = 0,6336$

Pertanto, il valore di mercato del Lotto n. 1, ovvero **piena proprietà dei terreni agricoli** in Cannello ed Arnone, aventi estensione pari a 104.802 mq nominali, e **fabbricati**, costituenti sede di azienda bufalina, posto in vendita è pari a:

Euro 525.907,02 x 0,6336 = Euro 333.214,69 arrotondabili a Euro 330.000,00

**Valore di mercato del Lotto n. 1: Euro 330.000,00.**

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 2 - Terreni in Grazzanise, con soprastante fabbricato rurale privo di apprezzamento perché diruto.**

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE DEI TERRENI**

| Destinazione   | Superficie in mq |
|----------------|------------------|
| <b>Terreno</b> | <b>114.196</b>   |

$114.196 \text{ mq} \times 2,82 \text{ €/mq} = \text{€ } 319.748,80.$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese aggiornamento catastale: **Euro 2.500,00.**

Così avremo:

**Euro 319.748,80 - Euro 2.500,00 = Euro 322.032,72**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.





Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Caratteristiche del fondo (terreno pianeggiante di forma regolare) 1,00
- Posizione (strade di collegamento e ubicazione del fondo rispetto a esse) 0,90
- Assenza di recinzioni e altri comodi 0,90
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,80

**COEFFICIENTE GLOBALE UNICO**  $(1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80) = 0,648$

Pertanto, il valore di mercato della piena proprietà dei terreni in Grazzanise è pari a:

**Euro 322.032,72 x 0,648 = Euro 208.677,20.**

Tenuto conto, però, della circostanza che gli immobili posti in vendita sono costituiti dalla quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà, di seguito si calcolerà dapprima l'incidenza dell'usufrutto sul valore di mercato dei beni e poi si procederà alla valutazione della quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa nel paragrafo successivo.

Il valore dell'usufrutto è dato da:

$$V_u = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

$V_u$  è il valore capitale dell'usufrutto;

$n$  è il numero degli anni di vita probabile dell'usufruttuario;

$r$  è il saggio di fruttuosità;

$q = (1+r)$ ;

$R$  è la rendita annua.

Per calcolare  $n$ , bisogna calcolare il numero degli anni che devono trascorrere, affinché un gruppo numeroso di quella età venga ridotto della metà.

Dalle tabelle ISTAT di mortalità per sesso per la Provincia di Caserta, in funzione dell'età dell'usufruttuaria (78 anni), leggiamo che  $l_x$ , la funzione di sopravvivenza, ovvero il numero dei soggetti di sesso femminile che, provenendo da quella generazione, sopravvivono all'età di 78 anni, è pari a 76.127. La metà dei sopravvissuti è data quindi da  $l_x/2 = 76.127/2 = 38.064$ .

Leggendo la tabella al contrario, invece, abbiamo che l'età più prossima al numero 38.064 è 88 anni.



Per cui, avremo il numero degli anni di vita probabile dell'usufruttuaria è dato da:

$$88 \text{ anni} - 81 \text{ anni} = 7 \text{ anni.}$$

Per calcolare  $r$ , è necessario calcolare il rapporto tra canone annuo e valore di mercato.

Per quanto riguarda il canone annuo, si rappresenta che, da informazioni acquisite da operatori del settore un congruo canone di locazione è pari a Euro 5.000,00 annui.

Per cui avremo che:

$$r = \text{Euro } 5.000,00 / \text{Euro } 208.677,20 = 0,024.$$

Il valore dell'usufrutto sarà dato da:

$$V_u = R \frac{q^n - 1}{rq^n} = \text{Euro } 5.000,00 \frac{(1+0,024)^7 - 1}{0,024 (1+0,024)^7} = \text{Euro } 5.000,00 \frac{1,1806 - 1}{0,024 \times 1,1806} =$$

$$= \text{Euro } 5.000,00 \frac{0,1806}{0,0283} = \text{Euro } 5.000,00 \times 6,38 = \text{Euro } 31.900,00$$

Dunque, il valore di mercato della nuda proprietà dei terreni in Grazzanise facenti parte del Lotto n. 2 è pari a:

$$\text{Euro } 208.677,20 - \text{Euro } 31.900,00 = \text{Euro } 176.777,20.$$

## 7. Stima della quota indivisa.

I beni immobili oggetto di stima facenti parte del Lotto n. 1 non sono costituiti da quote indivise.

I beni immobili oggetto di stima 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 ritiene 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 valutato la 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 appezzamento 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.**

## 8. Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita.

**LOTTO N. 1:** – piena ed intera proprietà di terreno e fabbricato urbano da accertare, ubicati in Cancellò ed Arnone (CE), località 'Gaudelle'; il terreno della estensione catastale di 113.749 mq, riportato al Catasto Terreni al foglio 38, p.lla 25, confinante a nord con p.lla 15 ( [ ] salvo se altri), a est con p.lle 5059 e 5057 [ ] salvo se altri), a sud con strada Trifoglio e p.lla 26 e a ovest con strada e canale; il fabbricato urbano da accertare, già fabbricato rurale (con relativa area pertinenziale), della estensione catastale di 1.370 mq, riportato al Catasto Terreni al foglio 38, p.lla 26, confinante a nord, a est e a ovest con p.lla 25 e a sud con strada Trifoglio. Su parte del terreno identificato con la p.lla 25 insiste un insieme di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5047 sub. 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 7.600,00, mentre su parte della p.lla 26 insistono due porzioni di fabbricato anch'esse oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, con costituzione in Catasto il 23/11/2011, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 38 p.lla 5048 sub. 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 980,40 e foglio 38 p.lla 5048 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 7 vani, Rendita Catastale Euro 263,91, piano T-1 e sub. 2. I sopra citati fabbricati verranno ricompresi nel lotto di vendita, in quanto ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento. Essi





nell'insieme costituiscono la sede di un'azienda bufalina, oggi dismessa, e consistono in due concimaie e diversi paddock, con soprastanti tettoie e pensiline che coprono le corsie di alimentazione, una tettoia adibita a fienile, una casa colonica con annessi due depositi, un bagno esterno e un piccolo porticato, una tettoia adibita a deposito per materiali e attrezzature, un piccolo fabbricato destinato ad ufficio con bagno interno, con annesso un piccolo porticato antistante, un'area esterna di stoccaggio, una sala mungitura e una sala latte, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria generale che si allega.

Per quanto riguarda la casa colonica, essa si articola al piano terra in un due locali di deposito, un bagno con accesso dall'esterno, una cucina, e al primo piano, raggiungibile attraverso la scala interna posta in cucina, in tre camere, di cui una di passaggio (da essa si accede alla terza camera). Per quanto riguarda gli uffici, essi sono costituiti in un ampio locale ad uso ufficio ed un wc.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto della superficie totale di terreno oggetto di vendita, avente un'estensione di circa 115.119 mq, una superficie di circa 10.300 mq è occupata dai fabbricati e pertinenze, accatastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, ma che – proprio a causa di questa circostanza – non hanno una planimetria catastale abbinata ed hanno una rendita catastale presunta.

Vi sono Concessione Edilizia n. 20 del 25/03/1980, Concessione Edilizia n. 19 del 18/05/1989, Concessione Edilizia n. 26 del 27/03/1995, Permesso di Costruire n. 19 del 03/11/2008, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad diversa conformazione e disposizione planimetrica dei fabbricati e in ordine ad una maggiore volumetria complessivamente realizzata rispetto a quella assentita con i citati titoli edilizi. Tali difformità – a parere dello scrivente – sono sanabili attraverso la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con la precisazione che tale sanatoria è applicabile esclusivamente nei modi e alle condizioni dettagliatamente specificate nella relazione di stima in risposta al quesito sub 6) e che qui si intendono integralmente richiamate.

Non risultano emesse ordinanze di demolizione per interventi abusivi.

I terreni ricadono in zona territoriale omogenea "E", ossia "agricola", del P.d.F. vigente del Comune di Cannello ed Arnone ed in zona "E", ossia "agricola", del P.U.C. adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 19/06/2017.

**PREZZO BASE Euro 330.000,00.**



**LOTTO N. 2:** – quota di ½ indiviso della nuda proprietà di un terreno e di un fabbricato rurale ubicati in Grazzanise (CE), località 'Selvalunga'; il 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 ( [REDACTED] salvo se altri) e p.lla 19, a sud con canale 'Apramo' e a ovest con p.lla 17 ( [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.

*Si precisa che il canale 'Apramo' 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.*

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente al fabbricato rurale, in quanto il fabbricato non risulta inserito al Catasto Fabbricati, ma è ancora iscritto al Catasto Terreni. Tuttavia, la condizione di fabbricato in avanzato stato di degrado ne impone l'accatastamento quale unità collabente.

I terreni ricadono in zona territoriale omogenea "E3", ossia "agricola - aree seminate irrigue", del P.R.G. vigente del Comune di Grazzanise ed in zona "agricola" del P.U.C., adottato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 35 del 01/04/2015. Si precisa che, in presenza di un nuovo strumento urbanistico adottato, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

**PREZZO BASE Euro 80.000,00.**

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento del provvedimento del 19/01/2021.

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