

Sommario

INCARICO.....	15
ACCESSO	15
BENI IN ESECUZIONE	15
PREMESSA	16
LOCALIZZAZIONE DEI BENI.....	17
CONFINI E PARTI COMUNI.....	20
DESCRIZIONE immobili oggetto di valutazione.....	20
DATI CATASTALI.....	27
CRONISTORIA CATASTAL E.....	28
FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI.....	28
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	30
STATO DI OCCUPAZIONE.....	30
FORMAZIONE LOTTI	30
CONSISTENZA	32
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	36
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	36
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	36
METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA	37
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE	46
CONCLUSIONI	46

INCARICO

Con Decreto del 05-08-2024, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Catagna presso il Tribunale di SMCV.

ACCESSO

Il giorno 30-09-2024, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Daniela, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da n.3 terreni siti in Caianello (Ce) di cui uno presentava un fabbricato di tipo rurale al suo interno. L'intero compendio si trova in Caianello, località masseria La Chiusa (catastralmente particelle 133,134 e 135).

La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

Nel mese di Febbraio 2025 è stato effettuato nuovo accesso per effettuare il rilievo del fabbricato e poterlo dichiarare con la procedura del PREGEO e successivamente del DOCFA al catasto fabbricati del comune di Caserta

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà dei seguenti immobili:**

n.3 terreni a destinazione agricola di cui uno con fabbricato rurale.

Complessivamente i terreni presentano un'estensione complessiva di 45.815,00 mq.

Beni pignorati appartamenti al catasto fabbricati:

- **Bene N°1-** Fabbricato rurale (attualmente immobile a destinazione F/3) indipendente sito in Caianello alla località Masseria Chiusa, piano unico. Il fabbricato, mediante nuovo accatastamento, è stato censito con classificazione temporanea in F/3 perché in corso di costruzione. Foglio n.8 e la particella sulla quale ricade il cespite (ex133) **ora 5143** viene utilizzata parzialmente come coltivazione di alberi di noci

In fase di pignoramento il bene veniva così identificato: Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.133, qualità Fabbr. rurale. Di superficie di 2.165,00 mq.

Beni pignorati appartenenti al catasto terreni:

- **Bene N°2-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.134, qualità seminativo. Di classe 2, superficie di 34.957,00 mq, reddito domenicale di euro 180,54 e reddito agrario di euro 99,30
 - **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.135, qualità Bosco ceduo. Di classe 3, superficie di 8693,00 mq, reddito domenicale di euro 13,47 e reddito agrario di euro 1,80
-
-

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da n.3 terreni contigui identificati con le particelle 133,134 e 135. Sulla particella 133 è presente un fabbricato rurale in corso di completamento. Le suddette particelle possono considerarsi di fatto come un unico vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona semicentrale del territorio e meglio identificata come località 'Masseria Chiusa'. Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare e più precisamente: una prima parte, fronteggiante la stradina comunale per circa 135 ml, di forma longilinea nella quale si trova il fabbricato rurale, si sviluppa in modo pianeggiante nelle direzioni est ed ovest. Una seconda parte, di forma rettangolare, si raccorda alla precedente sviluppandosi in direzione nord-sud per circa 200 ml, con andamento leggermente in declivio; la terza parte si sviluppa come una striscia poligonale lunga e stretta a circondare il perimetro delle altre due zone e non è coltivata.

L'accesso ai suddetti terreni è garantito da una stradina a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama dalla strada comunale e costeggia prima la particella n°133 lungo il confine nord, e poi con andamento sinuoso, scende nella parte valliva raggiungendo l'aperta campagna.

Il compendio pignorato è nella sua interezza utilizzato dalla società Agricola società agricola con contratto di fitto del fondo rustico stipulato in data del 15-05-2019 avente durata di anni 15, con scadenza il 30-04-2024. Il contratto risulta registrato all'agenzia delle entrate il 01-07-2019 e l'importo del canone annuo dichiarato è di 11.250,00 euro annui. Le particelle ex 133(**ora 5143**) e 134 sono coltivate con alberi di noci mentre la 135 risulta incolta.

- La particella 133, **ora 5143** su cui giace il fabbricato rurale, ha un'ampiezza di mq.2.165 e risulta parzialmente coltivata con alberi di noci. Su di essa giace l'immobile che nella nota di trascrizione veniva identificata insieme al terreno con la particella 133. Il Decreto Ministeriale 29 febbraio 1998 n. 28, ha stabilito l'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali dotati di autonomia funzionale e reddituale non censiti nel Catasto Edilizio Urbano.¹ In sede di esecuzione la scrivente ha ritenuto fare il passaggio dal catasto terreni

¹obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali è stabilito dal Decreto Ministeriale del 29 febbraio 1998 n. 28, art. 3, comma 2 e 3. Sono da accatastare gli immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano. Il D.L. 201/2011 impone il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, finalizzata anche al pagamento dell'IMU.

a quello fabbricato l'edificio in corso di completamento. Attualmente la categoria Castastale dell'edificio è F/3 perché ancora oggetto di lavori di straordinaria manutenzione. L'immobile si presenta come composto da un unico livello, la superficie rilevata interna è di circa 115,00 mq con 35,00 mq comprensivi di porticato e terrazza. I lavori in questo edificio sono in corso di completamento e la sua ristrutturazione iniziò a seguito della concessione ricevuta dal comune di Caianello ai sensi della legge n.219/81, approvata in data del 04-04-1992 e per la quale è stato rilasciato il buono contributo n.1 del 19-03-2001. L'inizio dei lavori fu comunicato in data del 13-09-2002 prot. N.5334. Il progetto prevede la realizzazione di un'unità abitativa composta da n.2 camere, bagno, cucina e deposito. In sede di sopralluogo i lavori strutturali dell'intero edificio risultavano completati mentre erano assenti gli impianti, gli infissi interni ed esterni e parte delle pavimentazioni così come le finiture. Al fine della vendita forzata del compendio, la sottoscritta ha ritenuto procedere all'accatastamento del fabbricato mediante deposito PREGEO e DOCFA all'agenzia delle entrate del comune di Caserta con categoria F/3, in corso di costruzione. L'intero edificio è asservito ai terreni circostanti che insieme costituiscono l'intero compendio pignorato al fine della coltivazione degli alberi di noce. Ai fini della stima della particella ex 133, **ora 5143** il valore di mercato dell'edificio a destinazione abitativa verrà decurtato dei costi per il suo completamento al fine di renderlo vivibile e il suo terreno di sedime viene considerato pertinenziale allo stesso edificio.

- La particella 134 consiste in un terreno coltivato con alberi di noci, completo di impianto di irrigazione. La qualità catastale risulta seminativo
- La particella 135 allo stato attuale risulta non coltivata perché si presenta lunga e stretta, con un perimetro molto frastagliato e dal fondo scosceso. La qualità catastale risulta Bosco ceduo

La particella 133 è cambiata perchè passata all'urbano insieme con il fabbricato sottostante. La nuova particella è numero 5143

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

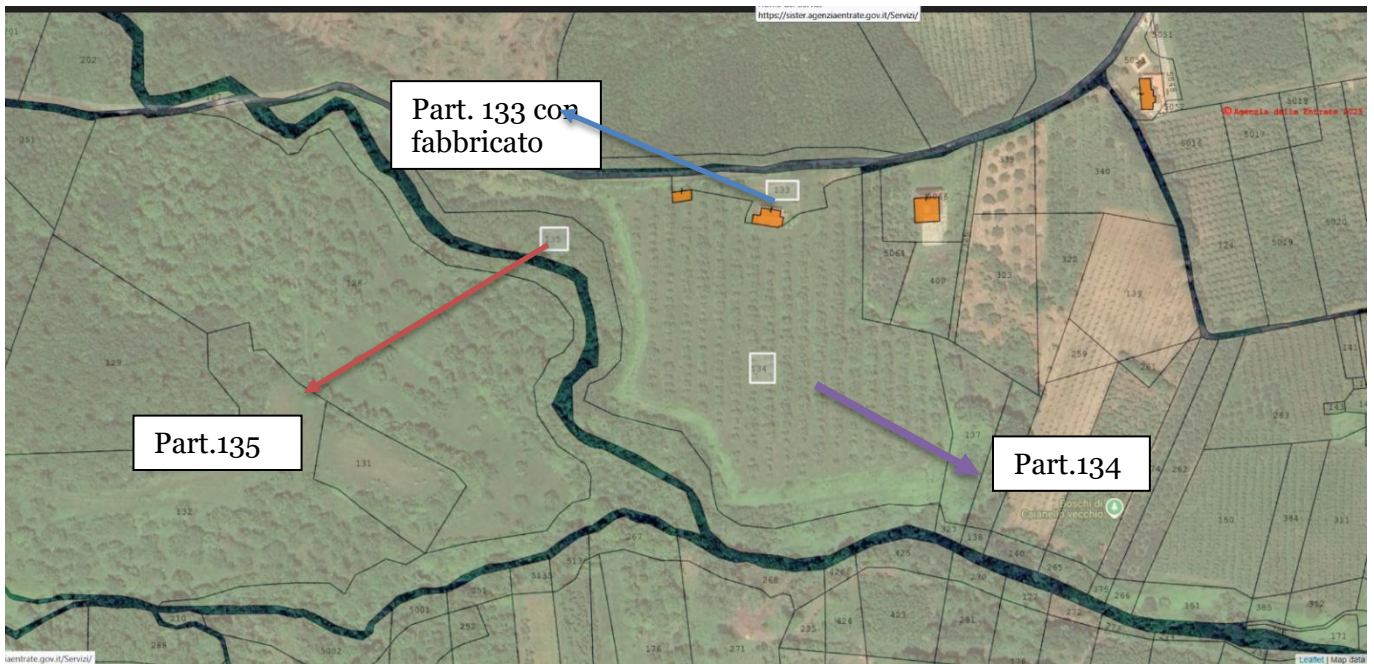
I beni sottoposti a pignoramento risultano tutti ubicati nel Comune di Caianello (CE) alla località Masseria Chiusa (catastalmente s.n.c.) e consistono in n.3 terreni confinanti di cui uno presenta un fabbricato in corso di completamento. I terreni sono classificati rispettivamente con le particelle 133, 134 e 135.

Tutto il compendio pignorato costituisce un'unicum di cui il fabbricato rurale ne è parte integrante, tutti i terreni risultano confinanti in continuità e finalizzati alla coltivazione degli alberi di noce. Tutto il compendio è utilizzato da una società agricola '..... Agricola Srl che utilizza parte del terreno per la coltivazione di piante di noci.

I terreni sono facilmente raggiungibili da una stradina che parte dalla strada Statale Via San Mauro e corre lungo i terreni pignorati fino a raggiungere le abitazioni ivi sottostanti. Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione dei beni oggetto di esecuzione:

Il comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 obbliga i proprietari di fabbricati rurali ancora censiti al Catasto Terreni, a registrare gli stessi al Catasto Fabbricati tramite la procedura DOCFA. Alcuni fabbricati rurali, come quelli con superficie coperta inferiore a otto metri quadrati o manufatti isolati privi di copertura, non sono oggetti all'obbligo di iscrizione al catasto .

Fig. 1: perimetro compendio pignorato



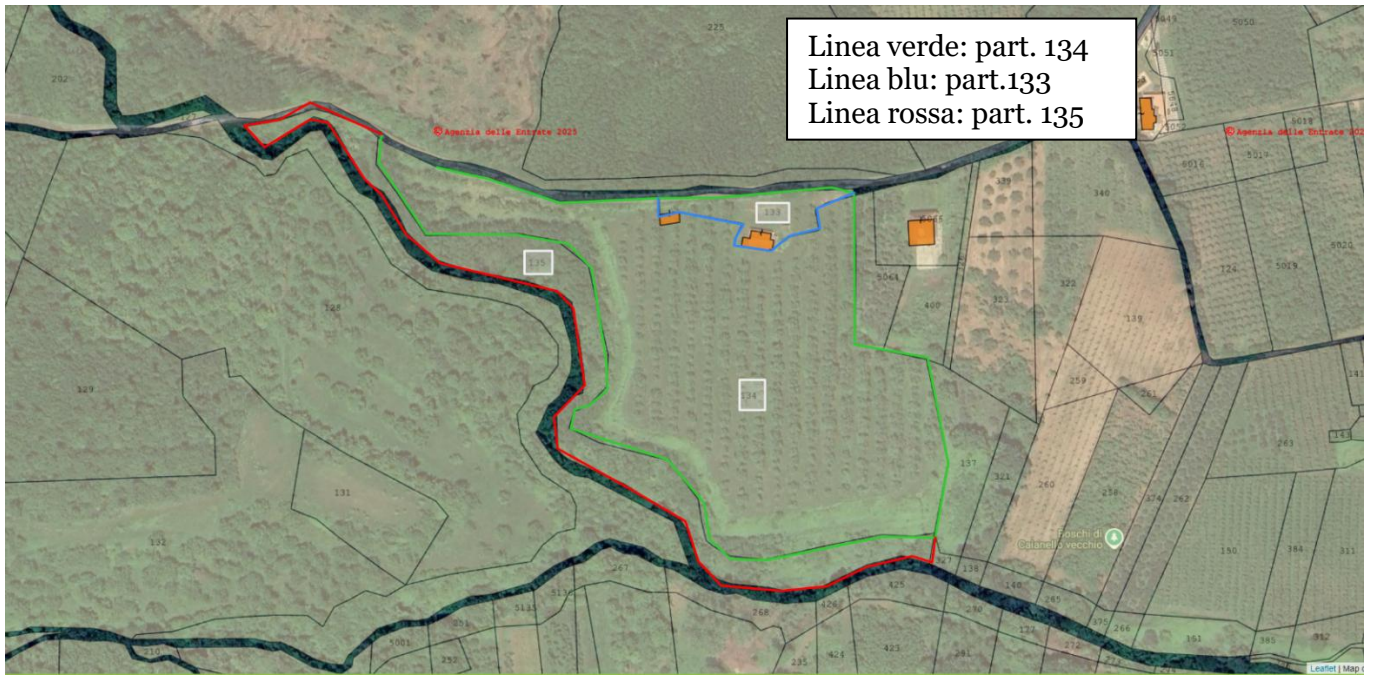
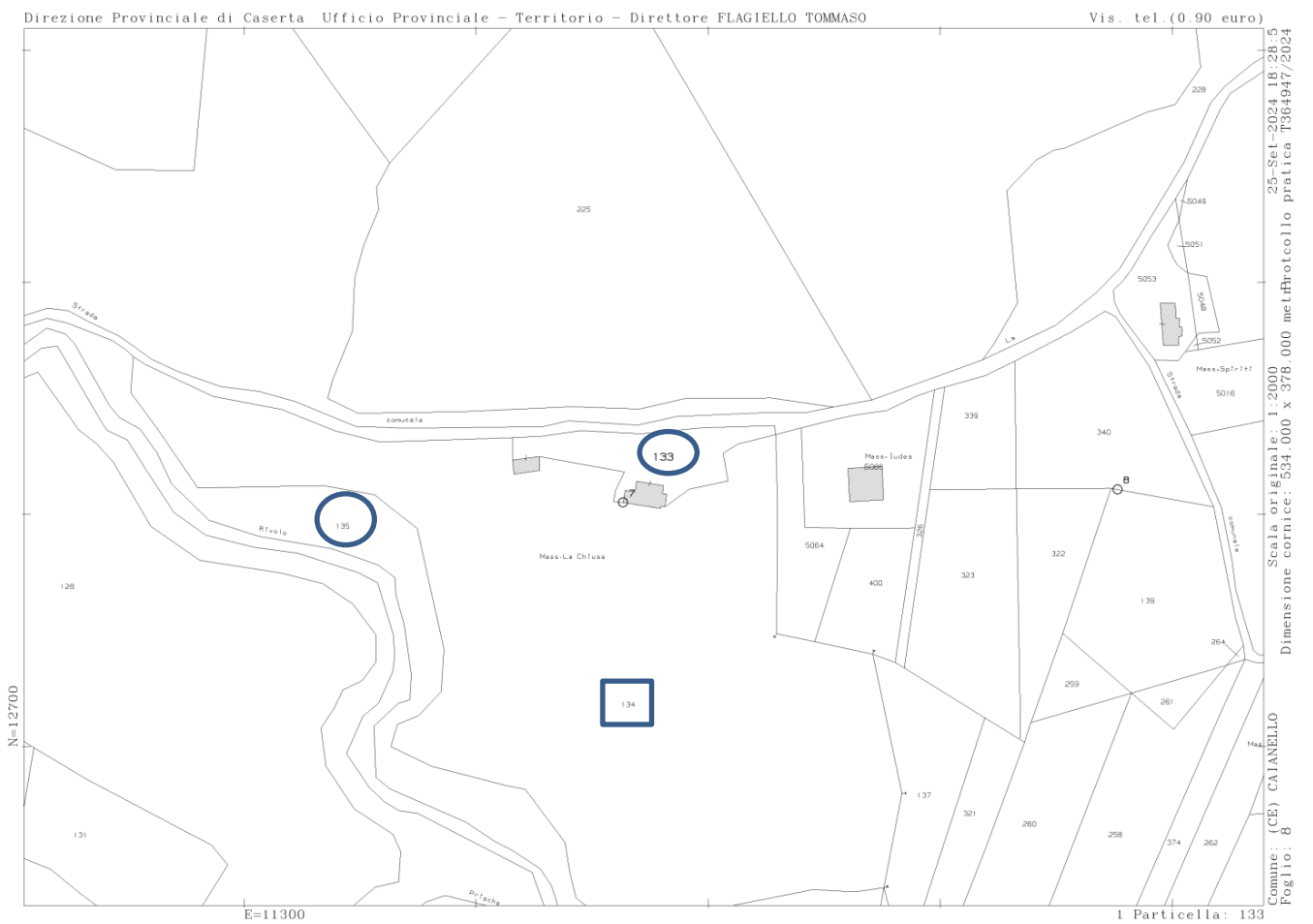


Fig.2/3: visione d'insieme del compendio pignorato, identificazione delle particelle ed estensione delle aree



confronto tra stato luoghi e vax catastale

CONFINI E PARTI COMUNI

Coerenze: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con la particella 225 ad est con le particelle 506a e 506b, ad ovest 128 e a sud con la particella 368. Il confine della particella 135 è definito da un corso d'acqua. Descrizione sommaria e consistenza:

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle particelle pignorate, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo della **consistenza nominale catastale di mq.45.815,00. Ogni particella presenta una qualità diversa.**

Detto fondo è agevolmente accessibile direttamente da una stradina che parte dalla strada statale San Mauro. Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che le particelle **ex133 (ora 5143)** e 134 presentano un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; la part. 134 risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano. Ho, inoltre, constatato che l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è di tipo nocciolo (alberi di noci) con impianto di irrigazione a goccia .

La destinazione urbanistica dei terreni in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Caianello (P.R.G.), è quella di “Zona E1 – “agricola”;

DESCRIZIONE immobili oggetto di valutazione

Beni pignorati appartamenti al catasto fabbricati:

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione F/3) indipendente sito in Caianello alla località Masseria Chiusa, piano unico. Il fabbricato, mediante nuovo accatastamento, è stato trasferito dal catasto terreni a quello urbano con classificazione temporanea in F/3 perché in corso di costruzione. Il terreno facente parte della particella 133, **ora 5143** è stato valutato come area pertinenziale dell'edificio.

In fase di pignoramento il bene veniva così identificato: Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.133, qualità Fabbr. rurale. La superficie attuale risulta essere circa di 2.165,00 mq.

Precisamente: il fabbricato rurale è stato oggetto di accertamento di regolarità edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Caianello dalle cui risultanze è emerso che questo edificio, attualmente allo stato grezzo, è stato oggetto di domanda di ristrutturazione e riqualificazione approvata dal comune di Caianello ai sensi della legge n.219/81, approvata in data del 04-04-1992 e per la quale è stato rilasciato il buono contributo n.1 del 19-03-2001. L'inizio dei lavori fu comunicato in data del 13-09-2002 prot. N.5334. Il progetto prevedeva la realizzazione di un'unità abitativa composta da n.2 camere, bagno, cucina e deposito. In sede di sopralluogo i lavori strutturali dell'edificio risultavano completati mentre erano assenti gli impianti, gli infissi interni ed esterni e parte delle pavimentazioni

Beni pignorati appartenenti al catasto terreni:

- **Bene N°2-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.134, qualità seminativo. Di classe 2, superficie di 34.957,00 mq, reddito domenicale di euro 180,54 e reddito agrario di euro 99,30
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.135, qualità Bosco ceduo. Di classe 3, superficie di 8693,00 mq, reddito domenicale di euro 13,47 e reddito agrario di euro 1,80

I terreni pignorati e l'immobile giacente sulla particella 133, **ora 5143** rappresentano un unicum in quanto il tutto viene utilizzato e/o funzionale dalla società agricola per la coltivazione di piante della tipologia noce.

Descrizione del bene immobile presente nell'atto di pignoramento come fabbricato rurale insistente sulla particella terreno 133 (ora 5143)

Fabbricato

La particella su cui giace il fabbricato in corso di ristrutturazione e classificato come fabbricato rurale nella nota di trascrizione era la n.133, **ora 5143** ha un'ampiezza di mq.2.165 e risulta parzialmente coltivata con alberi di noce. Su di essa giace un immobile che era identificato al catasto terreni come fabbricato rurale ma in sede esecutiva è stato trasferito al catasto urbano. L'edificio è composto da un unico livello, la superficie rilevata interna è di circa 115,00 mq con 35,00 mq comprensivi di porticato e terrazza. I lavori in questo edificio sono in corso di completamento in quanto la sua ristrutturazione fu concessa dal comune di Caianello ai sensi della legge n.219/81, approvata in data del 04-04-1992 e per la quale è stato rilasciato il buono contributo n.1 del 19-03-2001. L'inizio dei lavori fu comunicato in data del 13-09-2002 prot. N.5334. Il progetto depositato al comune prevede la realizzazione di un'unità abitativa composta da n.2 camere, bagno, cucina e deposito. In sede di sopralluogo i lavori strutturali dell'intero edificio risultavano completati mentre erano assenti gli impianti, gli infissi interni ed esterni e parte delle pavimentazioni così come le finiture. Al fine della vendita del compendio, la sottoscritta ha ritenuto procedere all'accatastamento del fabbricato passandolo dal catasto terreni a quello fabbricati mediante deposito PREGEO e DOCFA all'agenzia delle entrate del comune di Caserta. Tale immobile è stato accatastato come categoria F/3 in corso di costruzione. Il terreno circostante l'edificio facente parte della stessa particella è classificato come pertinenza del fabbricato/area urbana e il suo valore, debitamente adeguato, è stato inserito nella superficie commerciale del cespite.

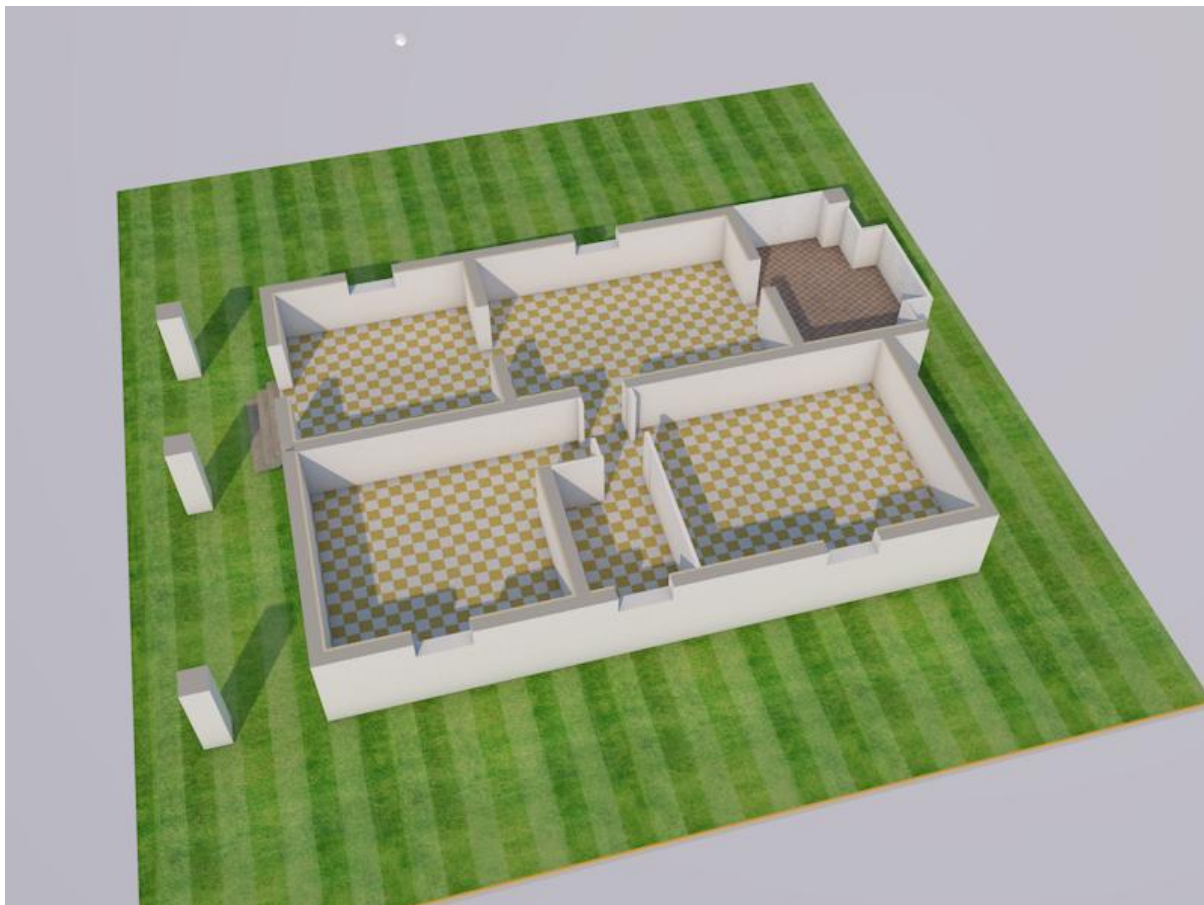
Rilievo satellitare di terreno e fabbricato

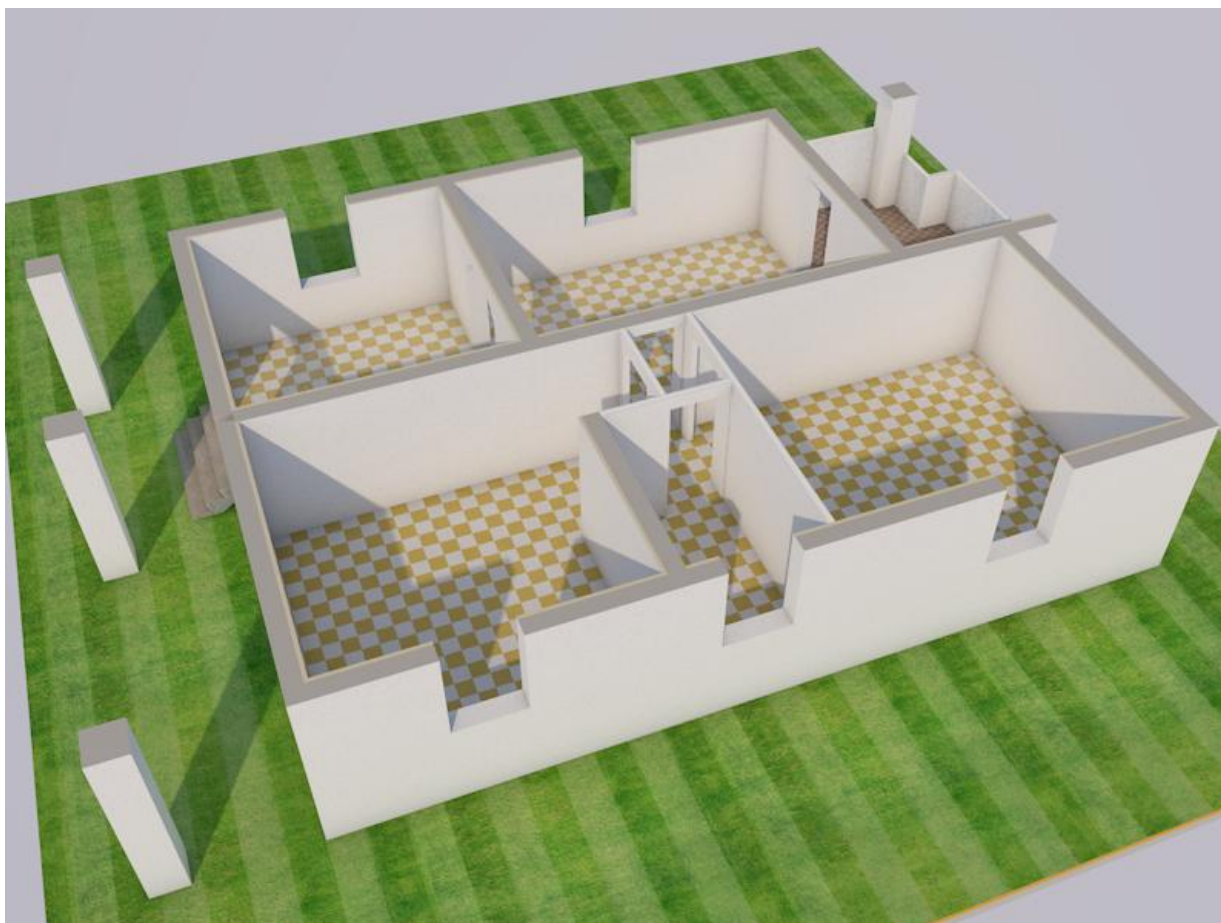


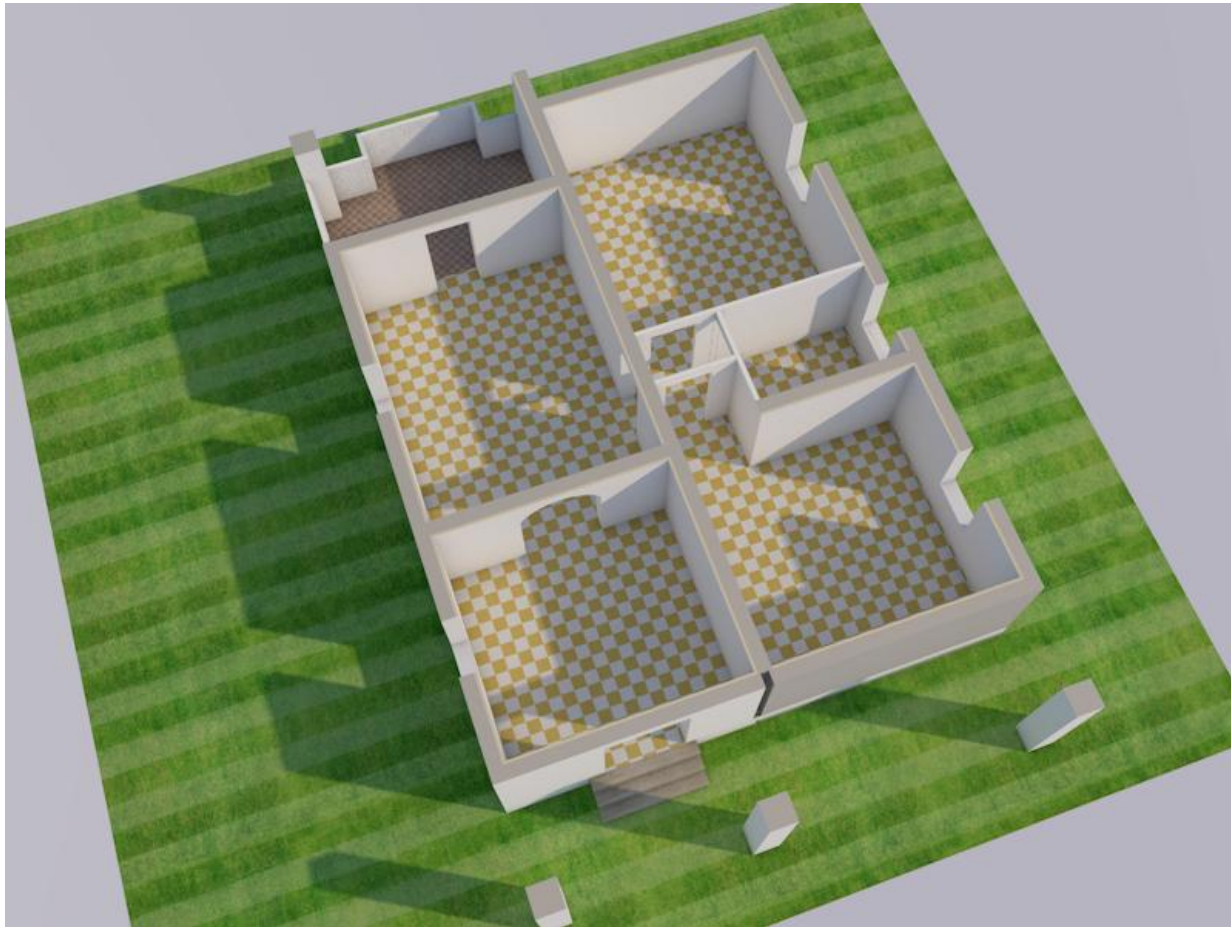


Restituzione virtuale del fabbricato, particella 133









Restituzione virtuale fabbricato, particolare della disposizione interna dei vani

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	8	5143		.		F3				

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	qualita	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agr.
	8	134		.	Seminativo	2		34.957,00 mq	180,54 euro	99,30 euro

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agr.
	8	135			Bosco ceduo	3		8693,00 mq	13,47 euro	1,80 euro

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

TITOLARITÀ

I beni in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come Beni n.1-2-3-risultano in piena proprietà di:

- (C.F.:)

(Proprietà 1000/1000). Tali cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1000/1000)

E' stata prodotta visura ipotecaria della società eseguita (vedi allegati)

PROVENIENZA VENTENNALE

i terreni sono così pervenuti al soggetto esecutato:

- Atto di compravendita a cura del notaio [REDACTED] del del 06-04-2005, atto con il quale i [REDACTED] vendevano la proprietà a con sede in Somma vesuviana
- I cespiti erano proprietà [REDACTED] per accettazione di tacita eredità di [REDACTED] del 16-04-2005 nascente dal citato atto di compravendita per notar [REDACTED] del 06-04-2005.
- I cespiti risultavano proprietà di [REDACTED] per accettazione di tacita eredità di [REDACTED] I [REDACTED] del 16-04-2005 nascente dal su citato atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 06-04-2005
- A favore di [REDACTED] è presente la successione dal marito e padre [REDACTED] del 28-07-2002, trascritta in data del 06-02-2003.

DATI CATASTALI

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione F/3) indipendente sito in Caianello alla località Masseria Chiusa, piano unico. Il fabbricato, mediante nuovo accatastamento, è stato trasferito dal catasto terreni a quello urbano con classificazione temporanea in F/3 perché in corso di costruzione. Foglio n.8 e la particella sulla quale ricade il cespite (133), **ora 5143** è stata valutata come area pertinenziale dello stesso.

In fase di pignoramento il bene veniva così identificato: Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.133, qualità Fabbr. rurale. Di superficie di 2.165,00 mq.

- **Bene N°2-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.134, qualità seminativo. Di classe 2, superficie di 34.957,00 mq, reddito domenicale di euro 180,54 e reddito agrario di euro 99,30
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.135, qualità Bosco ceduo. Di classe 3, superficie di 8693,00 mq, reddito domenicale di euro 13,47 e reddito agrario di euro 1,80

CRONISTORIA CATASTAL E

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione degli immobili. Le particelle terreni identificate nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quelle rilevate al catasto terreni

Per quanto concerne il fabbricato rurale non risultava accatastato ma facente parte della particella terreni n.133, ora 5143. Le particelle n.135 e 135 identificate sul foglio di mappa corrispondono a quelle attuali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

Part.133 (ora 5143):

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10626 Registro Generale 18341
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10627 Registro Generale 18342

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 18343

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 22328 Registro Generale 32263

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 243/717 del 06/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/01/2024 - Registro Particolare 3291 Registro Generale 3882

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7942 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Part.134:

1. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10626 Registro Generale 18341

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10627 Registro Generale 18342

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 18343

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 22328 Registro Generale 32263

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 243/717 del 06/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/01/2024 - Registro Particolare 3291 Registro Generale 3882

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7942 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Part.135:

1. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10626 Registro Generale 18341

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10627 Registro Generale 18342

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 18343

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25059/8298 del 06/04/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 22328 Registro Generale 32263

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 243/717 del 06/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/01/2024 - Registro Particolare 3291 Registro Generale 3882

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7942 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI E STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che gli immobili erano di proprietà del soggetto esecutato e utilizzati dalla società [REDACTED] società [REDACTED] con contratto di locazione.

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relative ad oneri condominiali. Non risulta essere costituito un condominio in quanto gli immobili di proprietà del soggetto esecutato e utilizzati dalla società [REDACTED] società [REDACTED]

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che i cespiti oggetto di pignoramento risultano pignorati nella loro totalità per la quota di 1/1, che sono parte dello di un unicum costituito da un'azienda agricola dove coesistono un fabbricato a carattere abitativo in corso di completamento e terreni utilizzati per la coltivazione di alberi di noci. La sottoscritta dichiara che per la loro natura e per le opportunità legate ai fini dell'appetibilità della vendita, gli immobili fanno parte di un unico lotto.

• LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà dei seguenti immobili:**

n.3 terreni a destinazione agricola di cui uno con fabbricato rurale. Complessivamente i terreni hanno un'estensione di 45.815,00 mq.

Beni pignorati appartamenti al catasto fabbricati:

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione F/3) indipendente sito in Caianello alla località Masseria Chiusa, piano unico. Il fabbricato, mediante nuovo accatastamento, è stato trasferito dal catasto terreni a quello urbano con classificazione temporanea in F/3 perché in corso di costruzione. Foglio n.8 e la particella sulla quale ricade il cespite 133(ora 5143) è stata valutata come area pertinenziale dello stesso.

In fase di pignoramento il bene veniva così identificato: Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.133, qualità Fabbr. rurale. Di superficie di 2.165,00 mq.

Beni pignorati appartenenti al catasto terreni:

- **Bene N°2-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.134, qualità seminativo. Di classe 2, superficie di 34.957,00 mq, reddito domenicale di euro 180,54 e reddito agrario di euro 99,30
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.135, qualità Bosco ceduo. Di classe 3, superficie di 8693,00 mq, reddito domenicale di euro 13,47 e reddito agrario di euro 1,80

Allo stato attuale i terreni risultano essere utilizzati dalla società [REDACTED]
società agricola che detiene l'utilizzo dei cespiti con contratto di locazione ad uso agricolo.

1. Fabbricato ricadente sulla particella 133, ora 5143

Il fabbricato si presenta come un unico livello nel quale sono stati ricavati: soggiorno, cucina, n.1 bagno e n. 2 camere da letto. L'edificio presenta un terrazzino ed un'area porticata sul prospetto principale della complessiva estensione di circa 35,00 mq. La superficie interna dell'immobile risulta essere di 115,00 mq

Il cespite era accatastato al catasto terreni, così come trascritto nella nota di trascrizione, come un fabbricato rurale. L'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali è stabilito dal Decreto Ministeriale del 29 febbraio 1998 n. 28, art. 3, comma 2 e 3 nel quale si specifica che

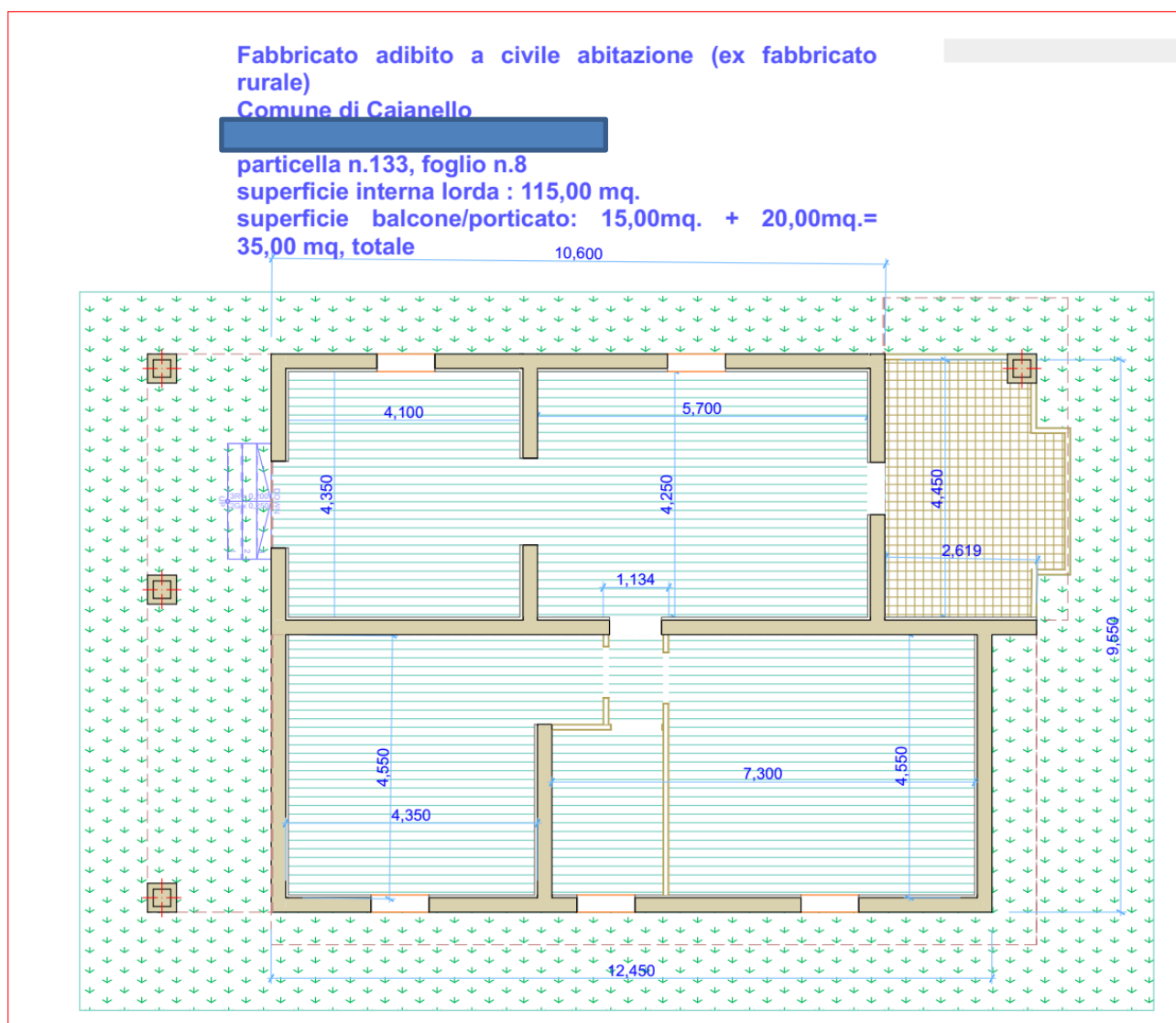
sono da accatastare gli immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano. Il D.L. 201/2011 impone il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, finalizzata anche al pagamento dell'IMU.

Il comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 obbliga i proprietari di fabbricati rurali ancora censiti al Catasto Terreni, a registrare gli stessi al Catasto Fabbricati tramite la procedura DOCFA.

La scrivente ha provveduto ad accatastare al catasto fabbricati l'edificio che allo stato attuale risulta ancora in corso di completamento (F3)

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dell'immobile oggetto di pignoramento così come sopra identificato. E' presente la planimetria dalla sottoscritta depositata all'ufficio dell'agenzia delle entrate per cui si riportano i rilievi effettuati in situ



planimetria generale

La valutazione del cespite ha tenuto conto dello stato attuale, detraendo dal valore di mercato dell'edificio i costi per il suo completamento al fine di renderlo abitabile.

La sua ristrutturazione fu concessa dal comune di Caianello ai sensi della legge n.219/81, approvata in data del 04-04-1992 e per la quale è stato rilasciato il buono contributo n.1 del 19-03-2001. L'inizio dei lavori fu comunicato in data del 13-09-2002 prot. N.5334.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

Superfici coperte e scoperte		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	

Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini

LOTTO UNICO**Beni pignorati appartamenti al catasto fabbricati:**

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione F/3) indipendente sito in Caianello alla località Masseria Chiusa, piano unico. Il fabbricato, mediante nuovo accatastamento, è stato trasferito dal catasto terreni a quello urbano con classificazione temporanea in F/3 perché in corso di costruzione. La particella sulla quale ricade il cespite 133(ora 5143)è stata valutata come area pertinenziale dello stesso.

In fase di pignoramento il bene veniva così identificato: Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.133, qualità Fabbr. rurale. Di superficie di 2.165,00 mq.

Beni pignorati appartenenti al catasto terreni:

- **Bene N°2-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.134, qualità seminativo. Di classe 2, superficie di 34.957,00 mq, reddito domenicale di euro 180,54 e reddito agrario di euro 99,30
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caianello (Ce) località Masseria Chiusa s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.8, particella n.135, qualità Bosco ceduo. Di classe 3, superficie di 8693,00 mq, reddito domenicale di euro 13,47 e reddito agrario di euro 1,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO

Part. 133	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 115,00	1,00	115,00 mq	3,00 m	T
Terrazzo e porticato	35,00 mq.	0,50	17,50 mq.		T
Area cortilizia part. 133	2.165,00 mq.	0,20	433,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			565,50 mq		

TOTALE SUPERFICIE PART. Ex 133 (ora 5143)
TOTALE SUPERFICIE PART. 134
TOTALE SUPERFICIE PART. 135

MQ. 565,50
MQ. 34.957,00
MQ. 8.683,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per i TERRENI oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali (VAX) in atti all'Agenzia delle Entrate. Per quanto concerne il catasto fabbricati, la sottoscritta ha provveduto ad accatastare l'edificio rurale al catasto fabbricati

In base al certificato (vedi in allegato) rilasciato dalla Soprintendenza per l'area metropolitana di Napoli, Il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Caianello(Ce) si rilevava che:

- I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona E: area agricola a preminente valore paesaggistico. Per tali aree sono ammessi interventi edilizi in base agli indici di fabbricabilità espressi nel PUC generale, adottato con L.R. n.16/2004 e s.m.i., regolamento n.5/2011
- Per quanto riguarda il fabbricato ricadente sulla particella n.133 è risultato che la ristrutturazione fu concessa dal comune di Caianello ai sensi della legge n.219/81, approvata in data del 04-04-1992 e per la quale è stato rilasciato il buono contributo n.1 del 19-03-2001. L'inizio dei lavori fu comunicato in data del 13-09-2002 prot. N.5334.

Si rimettono in allegato le norme di attuazione previste dal PUC del comune di Caivano e si rimanda agli allegati tutta la documentazione urbanistica citata

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta ed alla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della “stima sintetica” e quello della “stima analitica”. Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l’altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione, non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta “stima analitica” ma, piuttosto, se ne riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di “stima sintetica” che è quello al quale il perito ci si riferirà.

La “stima sintetica” altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Poiché si ritiene necessario valorizzare in modo specifico e distintamente i cespiti immobiliari (terreno, fabbricato), il perito orienta in tal senso il procedimento estimativo.

Per quanto concerne il fabbricato in corso di completamento la stima tiene conto dello stato in cui si trova, deprezzando il reale valore di mercato dei costi per adeguarlo agli standard abitativi

Per quanto attiene il lotto di terreno coltivato con alberi di noci e classificato come seminativo, si utilizza il così detto metodo di stima “comparativa”, analizzando operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Tale sistema sarà comparato con i valori agricoli medi della provincia di Caserta pubblicata nel 2018 dall’OMI, Regione agraria n.2 (collina di Roccamonfina).

Nella fattispecie, il lotto si assimila ad un *noccioleto* dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione e condizionato dall’esistenza dei manufatti su di esso insistenti.

Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

Terreno part. 134

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO

Conteggio estimativo basato sulla valutazione dell’OMI

1. **Noccioleto**

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| • Superficie lotto | mq. 34.957,00 |
| • Valore unitario medio | 4,00 €/mq |
| • Valore complessivo | € 139.828,00 |

Ufficio del territorio di CASERTA

Data: 15/02/2019
Ora: 10.49.48**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.40 del 11/06/2018

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD-OCCIDENTALE Comuni di: CASTELLO DEL MATESE, GALLO, LETINO, PIEDIMONTE MATESE, SAN GREGORIO MATESE, SAN POTTITO SANNITICO, VALLE AGRICOLA				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINA DI ROCCAMONFINA Comuni di: CAIANELLO, CONCA DELLA CAMPANIA, GALLUCCIO, MARZANO APPIO, MIGNANO MONTE LUNGO, ROCCA D'EVANDRO, ROCCAMONFINA, SAN PIETRO INFINE, TEANO, TORA E PICCILLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					47524,00			
BOSCO CEDUO	5799,00				6551,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10282,00				10835,00			
BOSCO MISTO					5800,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO					23120,00			
FRUTTETO	40372,00				36614,00			
FRUTTETO IRRIGUO	43033,00				43033,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	4952,00				5687,00			
INCOLTO STERILE	4161,00				5631,00			
NOCCIOLETO					39395,00			
ORTO IRRIGUO	42208,00				40308,00			
PASCOLO	7419,00				7419,00			
PASCOLO ARBORATO	8195,00				8195,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5395,00				5512,00			

Conteggio estimativo basato sul canone di locazione

Il valore di un terreno può essere stimato attraverso il metodo di capitalizzazione, dove il canone di locazione viene diviso per il tasso di capitalizzazione. Questo approccio consente di determinare il valore dell'immobile basandosi sul reddito generato dalla locazione.

Formula:

$$\text{Valore Immobile (W)} = \text{Canone di Locazione (C)} / \text{Tasso di Capitalizzazione (r)}$$

Elaborazione:

1. Determinazione del Canone di Locazione (C):

Questo valore rappresenta il reddito annuale che il terreno genera se fosse affittato.

2. Determinazione del Tasso di Capitalizzazione (r):

Questo valore è un tasso di rendimento che riflette il rischio e il rendimento desiderato per un investimento immobiliare simile. Può essere determinato consultando le statistiche di mercato, considerando il tipo di immobile, la sua posizione e altri fattori.

3. Calcolo del Valore Immobili (W):

Dividendo il canone di locazione per il tasso di capitalizzazione, si ottiene il valore del terreno.

Tenuto conto che il valore del terreno può essere influito da diversi fattori, tra cui la posizione, le dimensioni, le caratteristiche del suolo, la presenza di vincoli urbanistici e la domanda di mercato si valuta un tasso di capitalizzazione del 5%. Si ritiene di dover decurtare il valore totale di una percentuale pari al 20% in quanto il canone annuo pattuito

comprende complessivamente anche le part. 133 (ora....) e 135 parzialmente incolte.

- Superficie lotto **mq. 34.957,00**
- Tasso di capitalizzazione **5%**
- Canone di locazione annuale 11.250,00 Euro
- Valore complessivo **€ 225.000,00**
- **Valore complessivo decurtato del 20%** **€ 180.000,00**

Conteggio estimativo basato sulla comparazione di beni simili

Vedi:

<https://www.idealista.it/immobile/31255026/>

- Superficie lotto part. 134 **mq. 34.957,00**
- Valore lotto simile nocciolato 20.000 mq **110.000,00 Euro**
- **Valore complessivo** **€ 192.263,00**

idealista Inserisci

Terreni a Caianello



10 foto Mappa

Terreno in vendita in Sp85 s.n.c
Caianello Vedi mappa

110.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

20.000 m² | Non edificabile

Salva preferito Elimina Condividi

Aggiungi una nota

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | English | Altre lingue

Terreno pianeggiante di mq. 20000 piantato a nocciolo con accesso da strada provinciale per Teano, ubicato a 2 km dal centro abitato e da ingresso autostradale Caianello.

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Immobiliare Cherella** via chat.

Caratteristiche specifiche	Situazione urbanistica
- Superficie totale del terreno 20.000 m ²	- Terreno non edificabile
- Accesso strada principale	
- A 2 km dal nucleo urbano più vicino	

Annuncio aggiornato più di 5 mesi fa

Foto



Annuncio immobiliare di riferimento

Valore finale particella n.134: $(139.828,00 + 180.000 + 192.263) / 3 = 170.697,00$ Euro

Si precisa che catastalmente la qualità del terreno risulta seminativo per cui si ritiene dover detrarre dal valore complessivo la cifra di circa 600, 00 euro per i diritti catastali gli oneri professionale dovuti al cambio di qualità catastale del terreno agricolo.

VALORE TERRENO (COLTIVATO CON ALBERI DI NOCI) PART. 134
170.097,00 Euro

Terreno part. 135

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Conteggio estimativo basato sulla valutazione dell'OMI

2. Bosco Ceduo

- Superficie lotto

mq. 8.693,00,00

- Valore unitario medio

0,7 €/mq

Ufficio del territorio di CASERTA

Data: 15/02/2019
Ora: 10.49.48**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.40 del 11/06/2018

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD-OCCIDENTALE Comuni di: CASTELLO DEL MATESE, GALLO, LETINO, PIEDIMONTE MATESE, SAN GREGORIO MATESE, SAN POTITO SANNITICO, VALLE AGRICOLA				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINA DI ROCCAMONFINA Comuni di: CAIANELLO, CONCA DELLA CAMPANIA, GALLUCCIO, MARZANO APPIO, MIGNANO MONTE LUNGO, ROCCA D'EVANDRO, ROCCAMONFINA, SAN PIETRO INFINE, TEANO, TORA E PICCILLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					47524,00			
BOSCO CEDUO	5799,00				6551,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10282,00				10835,00			
BOSCO MISTO					5800,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO					23120,00			
FRUTTETO	40372,00				36614,00			
FRUTTETO IRRIGUO	43033,00				43033,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	4952,00				5687,00			
INCOLTO STERILE	4161,00				5631,00			
NOCCIOLETO					39395,00			
ORTO IRRIGUO	42208,00				40308,00			
PASCOLO	7419,00				7419,00			
PASCOLO ARBORATO	8195,00				8195,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5395,00				5512,00			

- Valore complessivo

€ 6.085,10

Valore finale particella n.135: (Bosco ceduo)= 6000,00 Euro

VALORE TERRENO AGRICOLO PART. 135**6.000,00 Euro****Fabbricato rurale e part. Terreno 133****CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO RURALE**

Part. 133	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 115,00	1,00	115,00 mq	3,00 m	T

Terrazzo e porticato	35,00 mq.	0,50	17,50 mq.		T
Area part. 133	2.165,00 mq.	0,20	433,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:		565,50 mq			

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Fabbricato ex 133 ora 5143

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative agli immobili oggetto di esecuzione. Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche degli immobili. Si valuta il fabbricato per la superficie assentita di mq.115,00 + lo spazio esterno a cui andranno detratte le spese per il completamento al fine di renderlo abitabile



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CAIANELLO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE%20CON%20SCARSA%20DENSITA%27EDILIZIA

Codice zona: R3

Microzona: 0

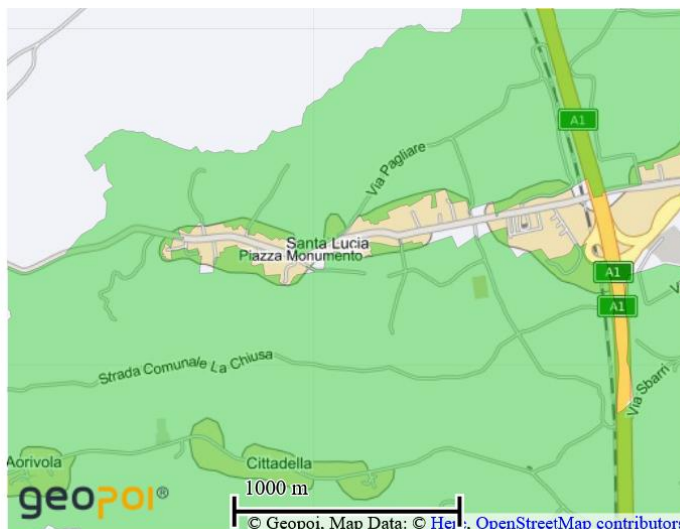
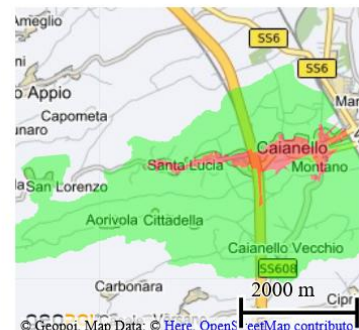
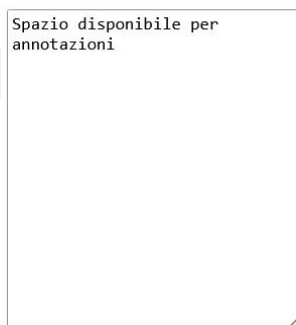
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	850	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	1,8	L

Stampa

Legenda



Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che gli immobili frutterebbero al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C = R_n / r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (R_n), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R_l = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione C_m) secondo la relazione:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario

(9% di R_l) Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di R_l)

T_r = Tributi vari (6% di R_l)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di R_l) Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di R_l)

I_2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per gli immobili oggetto di pignoramento.

Si considera il canone di locazione di euro 1,50 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni di tipo economico risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile complessivamente dall'immobile = 565,50 mq. x 1,50 Euro/mq.= €.

848,00 in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 10.179,00

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario

(9% di RL) Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RL)

Tr = Tributi vari(6% di RL)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RL)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RL)

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione: $I2 = \frac{1}{2}$

$\times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,04$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
916	254	124	610	203
<u>I2</u>		<u>Σspese</u>		<u>Quota fitto Mensile</u>
42		2.149		€ 848,00
Capitalizzazione del Reddito				
<u>Rn</u>	<u>RI</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
9331	10.179		0,004	€ 233.275,00

Valore netto commerciale del capannone € 233.275,00

Si ritiene che tale cifra debba essere decurtata di una percentuale pari al 50% del valore di mercato così calcolato in virtù del suo stato di incompletezza.

Si specifica che il fabbricato è strutturalmente finito ma privo di impianti, infissi interni ed

esterni, pavimentazioni. Si stabilisce che il valore finale del fabbricato in corso di completamento comprensivo del terreno appartenente alla particella di sedime su cui giace è di:

**VALORE FINALE PARTICELLA ex 133,ORA PARTICELLA5143 €
116.637,00**

VALORE COMPLESSIVO

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u>	
Valore Terreno (sub.134)	170.097,00
Valore Terreno (sub.135)	6000,00
Valore particella (ex 133, ora 5143)	116.637,00
TOTALE VALORE LOTTO	€ 293.000,00 cifra tonda
ONERI	
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 29.300,00,00
VALORE FINALE COMMERCIALE COMPENDIO PIGNORATO	€ 263.700,00 cifra tonda

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Così come descritto nel paragrafo relativo, sul compendio in oggetto non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato consiste in n.3 terreni ad uso agricolo su uno dei quali si trova un fabbricato rurale adesso trasferito al catasto urbano.

Nella nota di trascrizione del pignoramento risultano pignorate n.3 particelle di terreno delle

quali una è stata trasferita all'urbano (ex 133), un'altra è coltivata ad alberi di noci(134) e l'ultima, confinante con un torrente, (135) è un bosco ceduo. La scrivente valorizzato tutto il compendio come un unico lotto in quanto i tre beni costituiscono un unicum utilizzato dalla società Agricola per la coltivazione di alberi di noci. La destinazione urbanistica dei terreni è ad uso agricolo e l'indice di fabbricabilità risulta essere dello 0,10 mc/mq. Le norme di attuazione del comune di Caianello non prevedono la realizzazione di ulteriore edilizia abitativa su tali terreni. La scrivente ha detratto dalla valorizzazione del compendio gli oneri relativi alla variazione di coltura della particella n.134 e allo stato di incompletezza della particella 133, ora 5143.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

SMCV, 28-05-2025

L'Espertoexart.568c.p.c.
Mirella Ventrone