

dott. Rocco Romagnoli  
Agronomo

IL CONSIGLIERE

15 GIU. 2009  
TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

**TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE**

Ill.mo Sig. Giudice della Sez. Fallimentare del Tribunale di S. Maria C.V.

dott. Angelo Del Franco. **GRIVARDI**

Fallimento: n. 7455/96  
[REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Premessa	pag.1
1. Identificazione dei beni.	pag.1
2. Descrizione dei beni.	pag.2
3. Il più probabile valore di mercato.	pag.5
Conclusioni	pag.9

**PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice Delegato della Sezione Fallimentare, dott. Angelo Del Franco, nella procedura fallimentare n. curata dal [REDACTED], nominava C.T.U. il sottoscritto dott. agr. Rocco Romagnoli, [REDACTED] che accettava l'incarico affidandogli il seguente incarico:

Valutazione di beni che ricadono, in parte, in territorio di Aversa (CE) e, in parte, territorio di Celiole (CE).

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**1.1 I beni in Aversa**

I beni che ricadono nel territorio comunale di Aversa (CE) sono identificati al Agenzia del Territorio di Caserta - Ufficio Catasto Terreni come segue:

Comune	Foglio	Par.lla	Qualità/classe	Superficie Ha	R.D.	R.A.
Aversa	6	5050	Sem. Arb. I	0.17.13	€ 48,66	€ 19,91
Aversa	6	5129	Sem. Arb. I	0.07.81	€ 22,18	€ 9,08
Aversa	6	5130	Sem. Arb. I	0.00.84	€ 2,39	€ 0,98

Intestati a: [REDACTED] Proprietà (all. n.1).

### 1.1.2 Confini.

Il bene nel suo insieme, essendo di fatto un corpo unico, confina a Nord con le particelle n. 654 e n. 659; a Est con le p.lle n. 659, n. 5291 e n. 5236; a Sud con le p.lle n. 593 e n. 5127; ad Ovest con le p.lle n. 593, con la n. 646 e la n. 647; (all. n.2.).

### 1.2.1 I beni in Cellole.

I beni che ricadono nel territorio comunale di Cellole (CE) sono identificati all'Agenzia del Territorio di Caserta - Ufficio Catasto Terreni come segue:

Comune	Foglio	Par.lla	Qualità/classe	Superficie Ha	R.D.	R.A.
Sessa Aurunca	197	1525	Sem. III	0.20.20	€ 20,86	€ 10,43
Sessa Aurunca	197	1503	Sem. III	0.09.80	€ 10,12	€ 5,06

Intestato a: LA.VE.CO S.r.l.; Proprietà. (all. n.3).

### 1.2.2 Confini:

Il bene nel suo insieme, essendo di fatto un corpo unico, confina a Nord con le particelle n. 1519, 178, 1501; a Est con p.lla n. 132; a Sud con le p.lle n. 1504, 1528, 1527, 1526; ad Ovest con la p.lla n. 1518 (all. n. 4).

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

### 2.1 I BENI IN AVERSA.

Il fondo appare come un corpo unico di forma irregolare in quanto le tre particelle catastali che lo compongono non presentano soluzione di continuità tra loro anche se da atto pubblico di compravendita del 5.4.1991 [redacted] acquistava n.2 particelle e non tre: una, la n. 5050, dalla signora [redacted]; e l'altra, la n.660 dal s. [redacted] nato ad Aversa il 26.9.1946. La terza particella, che sommata alle altre due non accresceva né diminuiva la superficie totale acquistata, scaturiva dal frazionamento della n. 660 che originava la n. 5129 e la n. 5130 ma la necessità di un frazionamento non sembrava giustificata da alcun motivo. Cosicché è stato indispensabile indagare presso il notaio che aveva stipulato l'atto e, contestualmente, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - Catasto terreni e studiare attentamente la mappa del foglio n. 6 di Aversa in cui compare la p.lla n. 5130 (ex n. 660) quale piccola porzione di 80mq all'angolo Nord-Ovest della p.lla n. 5236 costituente i confini di un fabbricato tuttora esistente realizzato su area P.d.Z. Area III l. 167/62 assegnata [redacted]. La presenza ancora in mappa della p.lla n. 5130, senza essere inglobata dalla n. 5236, fa pensare, e pare, che l'attribuzione completa

della piccola superficie non sia ancora avvenuta e che non siano state pagate le indennità né al vecchio proprietario che appariva ancora sulla visura catastale del 03.1.2008, [REDACTED] e giammai alla [REDACTED] la cui presenza in visura catastale è avvenuta solo in seguito a richiesta di correzione da parte del sottoscritto con foglio di osservazione e voltura (allegato n. ).

L'appezzamento, così identificato, ricade nella zona Orientale del territorio cittadino e appare con giacitura pianeggiante (foto n. 7,8,9,10) non definito nei confini, non recintato, privo di fabbricati e di manufatti, non coltivato ed in reale stato di abbandono con crescita abnorme di erbe annuali e poliennale a carattere infestante. Pertanto, non si riconosce uso a fini agricoli per assenza totale di soprassuolo e di attività di coltivazione fermo restando che potrebbe essere messo a coltura con profitto sfruttando al meglio le caratteristiche climatiche e le ottime caratteristiche intrinseche del terreno: tessitura di medio impasto ben strutturata con franco di coltivazione profondo, permeabile, soffice e ben dotato di sostanza organica; sarebbe un ottimo luogo sia per specie erbacee che per specie arboree. L'optimum si raggiungerebbe solo in presenza di risorsa idrica. La zona è sicuramente ricca da un punto di vista agricolo.

La piena idoneità all'attività agricola verrebbe amplificata sicuramente dalla vicinanza al centro cittadino, rientrando, tra l'altro, pienamente nel perimetro urbano di Aversa, cittadina ormai quasi senza soluzione di continuità con i comuni più piccoli del suo circondario. Nel caso specifico, la massima utilità è rappresentata dalla potenzialità edificatoria essendo posta quasi a confine con il territorio di Gricignano di Aversa, insieme ad altri appezzamenti di estensione simile tra cui è incassata (vedi mappa). La superficie di cui si tratta è di dimensioni contenute, troppo contenute, per un vantaggioso uso agricolo ma appetibile per la destinazione urbanistica specifica, per la localizzazione e per la facile raggiungibilità. Infatti, partendo da via Atellana si imbocca via dell'Archeologia (foto n.1) ad Est e da lì si prosegue verso Gricignano di Aversa per circa 350m fin dove si osserva una traversa (foto n.2) che, aprendosi a Sud, con un primo tratto asfaltato ed un prolungamento in terra battuta, consente di spingersi fin negli immediati pressi del piccolo fondo (foto n. 2,3,4,5,6). La vicinanza, poi, alla stazione delle Ferrovie dello Stato e la presenza di strade asfaltate unitamente alla scarsa disponibilità di terreni su cui edificare, fanno dell'area un luogo di grande interesse ridimensionato, forse, solo dalla forma irregolare (vedi mappa).

## **2.2 I BENI IN CELLOLE.**

In territorio di Cellole l'appezzamento è pianeggiante, ben livellato, di forma regolare sebbene non sia definito per mancanza di confini che ne individuino chiaramente la superficie (recinzione, paletti, fili, ecc.), non coltivato ed in reale stato di abbandono senza che si riconosca un uso a fini agricoli anche se

*dott. Rocco Romagnoli*  
Agronomo



è probabile che in un passato recente sia stato usato come seminativo in ottemperanza alla ordinanza della zona ristretta (limitata ai luoghi prossimi) e non all'agro celloliese che gode di una rappresentazione vasta e completa. Infatti, nonostante l'assenza totale di soprassuolo e di attività di coltivazione, la presenza di infestanti ed erbe spontanee in genere non è particolarmente evidente.

Oggi, considerando le buone caratteristiche climatiche (vicinanza al mare), la natura del terreno tendente al sabbioso, la permeabilità, la lavorabilità e la facilità con la quale può essere raggiunto, ad eccezione della risorsa idrica che manca insieme a fabbricati o manufatti di alcun genere, potrebbe essere messo a coltura con relativo profitto pur essendo privo della possibilità di accedervi direttamente. L'estrema vicinanza alla località balneare di Baia Felice, del cui territorio fa pienamente parte, potrebbe renderla appetibile anche per usi diversi dall'agricolo ma i decisi vincoli espressi dallo strumento urbanistico vigente impongono di considerare esclusivamente l'uso agricolo che è particolarmente vincolante in caso di proprietà non interessata all'attività agricola. Infatti, con poco più di 3000m ed in un ambito teso all'insediamento turistico è possibile che sia stato sempre immaginato per la destinazione edificatoria e per le prospettive di sviluppo che al momento sono, giustamente, disattese. Inoltre, l'equidistanza dal mare, da cui dista circa 1Km, e dalla Domitiana dalla quale, per raggiungere il luogo, basta svoltare a Ovest all'insegna "Baia Felice" e proseguire per circa 450m per piegare poi a Sud-Ovest per circa 180m quindi in una stradina in terra battuta dal fondo piuttosto sconnesso che si apre a Sud, per circa 70m, e prosegue con direzione Sud-Est. Lì, a circa 130m si giunge nei pressi del fondo, senza però potervi accedere direttamente, perché detta stradina non tocca il bene in questione presentando, interposto, un altro fondo. Infatti, le foto che individuano i luoghi sono rappresentative dell'area (foto n. 11,12,13,14,15) e della porzione (foto n. 11,12,13) ma non indicano con precisione le due particelle che comunque appaiono come già detto.

Il fondo attualmente è rappresentato da un corpo unico costituito da due particelle orientate approssimativamente Nord-Ovest ↔ Sud-Est sebbene l'atto pubblico di compravendita, attraverso il quale è giunto in possesso di [redacted] indicasse n. 3 particelle. Pur con superficie totale uguale, il fatto osservato richiedeva la necessaria indagine presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - Catasto Terreni che ha evidenziato errori in fase di frazionamento e correzione da parte dell'Ufficio del Catasto per cui è scaturito un numero minore di particelle (allegato n. ). La correzione, poi, circa l'attribuzione delle particelle definitive [redacted] che l'aveva acquistato con atto del 29.11.1984 è stata svolta dal sottoscritto in quanto le superfici oggetto di interesse apparivano ancora intestate ai venditori (allegato n. ).

### 3. DESTINAZIONE URBANISTICA.

### **3.1 I beni in Aversa.**

Le particelle n. 5050, n. 5129 e n. 5130, che costituiscono il piccolo appezzamento, secondo il Piano Regolatore Generale hanno le seguenti destinazioni:

- p.lla n. 5050: parte zona G-(VP-IB) parte viabilità di progetto [circa 1.150mq edificabile; circa 563mq viabilità di progetto] Zone destinate ai servizi di interesse urbano art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale particella rientra altresì nel PEEP approvato con destinazione Edilizia Scolastica.
- p.lla n. 5129: parte viabilità di progetto [circa 336mq] e parte zona B2 Zone edificabili o in corso di edificazione [circa 445mq] in attuazione del PEEP vigente art. 39 n.t.a. P.R.G. vigente;
- p.lla n. 5130: zona B2 Zona edificabile o in corso di edificazione in attuazione del PEEP vigente art. 29 n.t.a. P.R.G. vigente (allegato n. ).

### **3.2. I beni in Cellole.**

L'appezzamento costituito dalle particelle n. 1503 e n. 1525 ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola "E" destinata alla coltivazione e alle attività agricole e zootecniche. In tali luoghi sono consentite solo costruzioni ed impianti per l'esercizio delle aziende agricole e zootecniche, per l'industria agraria ed estrattiva, cave, nonché per l'abitazione dei coltivatori che documentino tale attività con le prescrizioni come da certificato allegato.

Il suolo, però, rientra nella zona interessata : 1) dai provvedimenti adottati a norma dell'art. 1 quinquies del D.L. 312/85 convertito in legge n. 431 del 08.08.85; 2) dalle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 490 del 29.10.1990; 3) dal D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004 per i quali, ai fini della salvaguardia dei valori del paesaggio, e fino ad approvazione, da parte della Regione, dei Piani Territoriali Paesaggistici, non è concessa alcuna autorizzazione all'edificazione fermo restando le esclusioni degli interventi previsti all'art. 149 del richiamato D.Lgs n. 42 del 22.1.2004.

## **4. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La risposta al quesito ha richiesto un approccio differente a seconda dei territori dal momento che in Aversa si osservavano suoli in area edificabile mentre in Cellole si osservavano suoli in area strettamente agricola senza opportunità di edificazione alcuna.

### **4.1 Il più probabile valore di mercato in Aversa.**

Nella fattispecie l'appezzamento di terreno è idoneo all'edificazione e per determinare il probabile valore da attribuire ad una tale area si può adottare un procedimento sintetico-comparativo che considera: 1) il costo base di produzione dell'edilizia sovvenzionata-convenzionata: € 820,00/mq

[BURC n. 18 del 16.3.2009] ; 2) la classe demografica del comune [fino a ab. 100.000] ; 3) l'indice di edificabilità prevalente [2,5mc/mq] ; 4) l'ubicazione: zona semicentrale ben collegata con urbanizzazione primaria e secondaria; 5) il mercato edilizio della zona [buono]; 6) le caratteristiche proprie della zona: giacitura pianeggiante, configurazione pressoché irregolare, natura fisica buona, panoramicità buona, esposizione buona, fronte su strada nullo, assenza di servitù prediali; 7) l'estensione dell'area da valutare; e attraverso l'uso di una scala di merito con coefficienti correttivi, pervenire al valore ricercato che si ritiene essere di circa €. 251,00/mq ma che si riduce del 30% per la porzione destinata a viabilità di progetto cosicché si giunge:

Costo produzione base/mq	820
Costo produzione base/mc	303,7
Comune < 400.000 ab. coeff. 1,20	
Comune < 100.000 ab. coeff. 1,10	
Comune < 100.000 ab. coeff. 1,05	1,05
Comune < 10.000 ab. coeff. 0,95	
Comune < 10.000 ab. coeff. 0,90	
Comune > 10.000 ab. coeff. 0,80	
Costo base m.c. * classe demografica	318,88
Indice fabbr. Fondiana	1,4
Costo base m.c. * classe demog. * indice fabbr. Fondiana	446,43
Ab. < 400.000 ab. 0,30	
Ab. < 350.000 ab. 0,28	
Ab. < 100.000 ab. 0,25	0,25
Ab. < 50.000 ab. 0,23	
Ab. < 10.000 ab. 0,20	
Ab. > 10.000 ab. 0,18	
Valore area/mq secondo classe demografica	198,3

Com. < 20.000 ab. Zona periferica non urbanizzata coeff. 0,85	
Com. < 20.000 ab. Zona periferica urbanizzata coeff. 1,00	1,00
Com. < 50.000 ab. Zona semiperiferica coeff. 1,10	
Com. < 50.000 ab. Zona urbanizzata coeff. 1,20	
Com. < 10.000 ab. Zona centrale coeff. 1,40	
Valore area/mq in base classe demograf. Edilizia	198,3
Mercato edilizio in comune > 20.000 ab. Ottimo coeff. 1,4	1,4
Mercato edilizio in comune > 20.000 ab. Buono coeff. 1,2	
Mercato edilizio in comune > 20.000 ab. Scarso coeff. 0,90	
Mercato edilizio in comune > 20.000 ab. Molto scarso coeff. 0,60	
Mercato edilizio in comune > 20.000 ab. Nullo coeff. 0,40	
giacitura	
pianeggiante	
irregolare	
buona	
fronte su strada	
Esistenza o meno di servitù prediali	
Mérito medio: ottimo coeff. 1,20 Buono coeff. 1,00 Scarso coeff. 0,80	1,00

Valore area per lotti fino a 1000mq							
Superficie terreno da valutare > 1000mq coeff. 1,00							
Superficie terreno da valutare da 1000 a 2500mq coeff. 0,90	199,300	0,90		251,11	159,5mq	899mq	
Superficie terreno da valutare da 2501 a 5000mq coeff. 0,80							
Superficie terreno da valutare < 5000mq coeff. 0,70							
Valore terreno/mq in base estensione							
Superficie del terreno edificabile in mq							
Superficie del terreno viabilità di progetto in mq							

a) per la particella n. 5050:

circa 1.150mq (edificabili) \* € 251,00/mq = € 288.650,00 *ok*

circa 563mq (viabilità di progetto) \* € 251,00/mq \* 0,7 = € 98.919,00 *ok*

b) per la particella n. 5129:

circa 445mq (edificabili) \* € 251,00/mq = € 111.695,00 ✓

circa 336mq (viabilità di progetto) \* € 251,00/mq \* 0,7 = € 59.035,00 ✓

c) la particella n. 5130 di 84mq \* € 251,00/Ha = € 21.084,00 richiede particolare attenzione rientrando nell'area assegnata al Consorzio Coop. "CON. CO. POL." *9*

#### 4.2. Il più probabile valore di mercato in Celole.

Il più probabile valore di un fondo con le caratteristiche di quello in questione può essere individuato da stima sintetica-comparativa desunta da prezzi unitari identificati dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della VI Regione Agraria della Provincia di Caserta per il seminativo asciutto e rettificati da coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare e da attribuire, in una scala di merito, secondo il pregio. I coefficienti sono sicuramente numerosi ma si preferisce considerare quelli connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche più significative per i fondi rustici e immediatamente individuabili e riconoscibili. Osservando che l'uso effettivo potrebbe essere quello dell'orto per l'estensione contenuta e per l'opportunità di proporre immediatamente i prodotti alla vendita in zona di insediamento turistico, si ritiene che sia da considerare più il V.A.M. per l'orto (€ 38.660,00/Ha) che per il seminativo (€ 22.410,00/Ha):

1) Fertilità dei terreni e potenzialità idrica: discreta coeff. 0,70; buona coeff. 1,00; ottima coeff. 1,30.

dott. Rocco Romagnoli  
Agronomo



- 2) Superficie aziendale: fino ad 1Ha, coeff. 1,30; fino a 2Ha coeff. 1,20; da 2,0001Ha a 5Ha coeff. 1,10; da 5,0001Ha a 10Ha coeff. 1,00; da 10,0001Ha a 20Ha coeff. 0,90; da 20,0001Ha a 50Ha coeff. 0,80.
- 3) Consistenza fabbricati rurali: f.r. sufficienti, coeff. 1,20; f.r. insufficienti, coeff. 1,10; f.r. mancanti, coeff. 1,00; f.r. esuberanti, coeff. 1,40.
- 4) Condizioni di accesso: ottima, coeff. 1,20; buona, coeff. 1,00; discreta, coeff. 0,85; pessima, coeff. 0,70.
- 5) Giacitura, esposizione e clima: buono, coeff. 1,30; medio, coeff. 1,00; scadente, coeff. 0,70.
- 6) Stato d'uso dei fabbricati: normale, coeff. 1,00; mediocre, 0,90; scadente, 0,80.
- 7) Distanza dal centro abitato: molto vicino, coeff. 1,40; vicino, coeff. 1,20; mediamente distante, coeff. 1,00; distante, coeff. 0,90; molto distante, coeff. 0,70.

Pertanto il fondo avrà un probabile valore di mercato pari a:

€ 38.660,00/Ha x 0,70 x 1,30 x 1,00 x 1,00 x 1,30 x 1,00 x 1,40 = € 64.028,69/Ha

€ 64.028,69/Ha x 0,3Ha = € 19.208,60

avendo avuto presente: **1)** i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura (seminativo e orto) dei terreni nella VI Regione Agraria della provincia di Caserta determinati dalla Commissione Provinciale per l'anno 2008; **2)** l'ottima posizione rispetto a strade e vic di comunicazione; **3)** la vicinanza al centro abitato; **4)** la buona forma dell'appezzamento con corpo unico; **5)** estensione contenuta per un appezzamento agricolo ma tipiche delle unità maggiormente trattate; **6)** i problemi legati alla dimensione fisica e all'attività agricola con contrazione generalizzata della PLV che non remunera adeguatamente i fattori produttivi impiegati; **7)** l'insistenza in zona ricca per cui possono apparire investimenti più redditizi e compatibili con le caratteristiche dei vicini luoghi abitati ma fortemente vincolate dal PRG e dalla normativa in vigore; **8)** la generica aspettativa di edificabilità non localizzata che non è legata alla situazione giuridica del terreno ma alla prevista evoluzione economica della zona in cui ricade il bene; **9)** la considerazione che pur risentendo di tutte le condizioni citate, non può non dirsi che il terreno sia inteso ancora, e più che mai, un bene rifugio e che piccole superfici possano essere compravendute con maggiore facilità riuscendo a spuntare prezzi relativamente più alti in quanto maggiore è il numero dei possibile acquirenti.

Un particolare riguardo sarà dato alla condizione di maggiore appetibilità che, nella fattispecie, appare essere la vicinanza al centro abitato a vocazione turistica essendo nota la circostanza per cui i terreni agricoli ubicati nelle vicinanze dei centri abitati hanno quotazioni ben diverse da quelle correnti per i terreni ubicati in zone prettamente rurali. Pertanto, il valore individuato può raddoppiare conseguendo € 38.417,38.

**CONCLUSIONI.**

I beni rientranti nel fallimento [redacted] sono rappresentati da suoli in territorio di Aversa e suoli in territorio di Cellole ma mentre i primi presentano, da PRG vigente, la destinazione edificatoria seppure per piano PEEP, i secondi conservano una stretta destinazione agricola dove il valore è rappresentato prevalentemente dall'insistenza nei pressi del centro abitato e in zona a vocazione turistica non presentando coltivazione alcuna.

Accennati i punti salienti è possibile dire che:

a) il più probabile valore dell'appezzamento aversano sia in totale di circa €. 40.323,35 cui dovrebbe aggiungersi circa €. 21.084,00 della piccola particella n. 5130 rientrante nell'area di [redacted]

[redacted] e che pare non essere stata mai indennizzata al proprietario che l'aveva venduta alla [redacted];

b) il più probabile valore dell'appezzamento in Cellole sia di circa €. 38.417,38;

c) non si immagina la vendita in blocco dei beni [redacted] essendo l'area in Aversa a vocazione specifica e particolare;

Handwritten note: *da € 558.297 ad Rocco Romagnoli*

Aversa, 10.06.2009

Il C.T.U.  
dott. agr. Rocco Romagnoli  
*Rocco Romagnoli*