Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

V^ sezione

G.E. Presidente dott. Roberto PELUSO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n 485/2024 promosso dal sig.

.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta con i disposti della legge n. 132-2015

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

Premessa

Con provvedimento del 23 settembre 2024, il G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE, oggi sostituita nel ruolo dal presidente dott. Roberto PELUSO nominava lo scrivente perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 485/2024 promosso dal signor

Il 25 settembre 2025, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, fu fissato appuntamento per l'accesso ai beni pignorati per il 21 ottobre 2024, ore 11,00.

Nella data prevista l'accesso si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento del mandato furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza del creditore comproprietario e del suo procuratore costituito e del custode giudiziario (*cfr. verbali d'accesso*).

espletamento del mandato

1. ***verifica**, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c;*

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Assunta Di Gennaro da Rapallo (GE), dell'11 settembre 2024, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza (*atto di donazione del 7 marzo 1987, per notaio Enrico ALIFANO da Castellammare di Stabia, repertorio 5525*).

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.

2. ***identificazione dei diritti reali***, *dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti;*

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, signor, con l'atto notificato al debitore, signor, il 9 agosto 2024, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà del terreno di cui il debitore è comproprietario per la quota comune ed indivisa del 50%, posto nel centro urbano del Comune di Procida, costituente porzione di un più vasto giardino interno ad un antico fabbricato multipiano, raggiungibile esclusivamente attraverso l'androne ed il cortile dello stesso fabbricato (*per chi entra dalla strada occorre percorrere tutto l'androne ed attraversare il cortile scoperto dove alla fine è posta una gradinata scoperta che da accesso al giardino di cui la parte posteriore è costituita dal bene pignorato*), l'ingresso al fabbricato avviene dal civico n. 86 di Via Principe Umberto, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 4, particella n. 352.

Il diritto di piena proprietà per la quota del 50% in comune ed indiviso del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nell'atto di provenienza in favore dell'odierno debitore, stipulato il 7 marzo 1987 dal notaio Enrico ALIFANO da Castellammare di Stabia, repertorio 5525, acquisito in copia ed allegato alla presente.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipo-catastale depositata agli atti del processo.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione delle particelle indicate nell'atto di pignoramento.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. ***beni pignorati e loro descrizione***, *previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà della quota pari al 50% in comune ed indiviso del lotto di terreno costituente porzione di un più vasto giardino interno al fabbricato, autonomamente utilizzabile, attualmente incolto e non utilizzato, caratterizzato

dalla presenza di una quindicina di piante di agrumi non giovanissime, completano la proprietà la piccola cappella semidiruta posta sul muro di confine posteriore del lotto ed i proporzionali diritti sul viale di accesso che si diparte dal cancello d'ingresso al giardino e conduce al bene pignorato ed alla cantina identificato in catasto foglio 4 particella n. 466, oltre a quelli sulla cisterna, cantina e vasca per la calce e quella ornamentale circolare esistenti nel giardino e nel cortile del fabbricato, posto nel centro urbano del Comune di Procida, sul retro del fabbricato a cui si accede dal civico n. 86 di Via Principe Umberto, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 4, particella n. 352 (*l'ingresso per chi entra dalla strada avviene attraversando l'androne ed il cortile scoperto del palazzo dove alla fine è posta una gradinata scoperta che da accesso al giardino di cui la parte posteriore è costituita dal bene pignorato*).

Appare opportuno precisare che attualmente il viale di accesso al giardino che bisogna percorre dal cancello, è ostruito dalla vasca ornamentale di forma circolare ragione per la quale per accedere al bene pignorato, raggiunta la vasca, bisogna invadere i terreni laterali di proprietà di terzi estranei (*particelle nn. 503 e/o 556*).

Il lotto, di forma pressoché rettangolare con un'appendice sul lato nord, ha un andamento pianeggiante, ed è per tre lati circoscritto da vecchi muri perimetrali in muratura, lo stesso presenta i confini ad ovest non materializzati sui luoghi per cui la rappresentazione grafica del limite della proprietà è stata mutuata dalla mappa catastale (*cfr. rilievo planimetrico redatto dallo scrivente e la mappa catastale allegata*).

La superficie complessiva al netto delle murature perimetrale, in parte rilevata sul posto, ed in parte ricavata dalla mappa catastale non essendo definiti i confini ovest verso l'androne, è di circa 690,00 mq. che non si discosta molto dalla superficie catastale, quest'ultima nominale e non reale, di mq. 748,00; il terreno pignorato è privo di qualsiasi impianto tecnologico.

Nel corso della ispezione effettuata, non sono state rilevate modifiche e/o la presenza di opere edili di qualsiasi natura che avessero potuto modificare la natura del terreno pignorato per cui si procede.

Il cespite pignorato, come riportato nella mappa catastale allegata, è individuato al Catasto Terreni del Comune di Procida, in ditta al debitore esecutato ed al creditore procedente (*entrambi comproprietari per il 50% ciascuno*), con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui al punto seguente.

4. ***identificazione*** *catastale dei beni pignorati*

Il lotto di terreno è riportato in catasto con gli identificativi:

- Comune di Procida, foglio 4, particella 352, qualità agrumeto, cl. 2, superficie mq. 748,00, reddito domenicale € 19,89 - reddito agrario € 7,48;

nel suo insieme il bene pignorato ha i seguenti confini

- a nord con area libera identificata in catasto al foglio 4, particella n. 351, ad est con area cortilizia annessa al fabbricato riportato in catasto al foglio 4, particella n. 504, a sud con il fabbricato riportato in catasto al foglio 4, particella n. 474 e con l'area libera identificata in catasto al foglio 4, particella n. 473 e ad ovest con il viale di accesso e gli altri terreni costituenti il giardino identificate in catasto al foglio 4, particelle nn. 503, 466 e 556;

del bene sono stati reperiti ed allegati alla presente, la mappa di zona e l'estratto catastale.

Gli identificativi catastali attuali risalgono al 21 marzo 1986, frazionamento n. 697, mentre quelli originari risalgono alla costituzione del catasto terreni.

La particella del catasto terreni pignorata, deriva dall'originaria particella n. 352 del foglio 4 poi nel corso del tempo variamente frazionata.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*foglio 4, particella 352*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

Nel corso del sopralluogo effettuato non sono state rilevate difformità che abbiano una incidenza negativa tra lo stato dei luoghi, e quanto riportato dalla mappa catastale reperita, ad esclusione della posizione della vasca ornamentale di forma circolare, allocata sul viale di accesso che non consente l'ingresso al terreno pignorato, costringendo gli attuali comproprietari a passare nei terreni adiacenti per accedervi.

5. ***formazione*** *dei lotti di vendita*

La quota del 50% comune ed indivisa del terreno pignorato quest' ultimo identificato da un unica particella, costituisce un unico appezzamento che per la sua natura di verde di rispetto, non può essere frazionato in lotti di piccole dimensioni da utilizzare

per il trasferimento a terzi (*si tenga conto che nella zona in questione il lotto minimo di intervento non deve essere inferiore a 5000 mq. e che nel coso in questione l'intera superficie nominale è di 748 mq.*), per cui non essendo divisibile in natura, la quota ideale della particella costituisce un unica unità immobiliare, non autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto così identificato:

IMMOBILE unico LOTTO unico

- piena ed intera proprietà della quota comune ed indivisa pari al 50% del terreno ad uso agricolo, attualmente costituente parte di un più vasto giardino abbandonato ed incolto, posto nel centro urbano del Comune di Procida, costituente porzione di un più vasto giardino interno ad un antico fabbricato multipiano, raggiungibile esclusivamente attraverso l'androne ed il cortile dello stesso fabbricato (*per chi entra dalla strada occorre percorrere tutto l'androne ed attraversare il cortile scoperto dove alla fine è posta una gradinata scoperta che da accesso al giardino di cui la parte posteriore è costituita dal bene pignorato*), l'ingresso al fabbricato avviene dal civico n. 86 di Via Principe Umberto;

- il terreno, di forma pressoché rettangolare con un'appendice sul lato nord, ha un andamento pianeggiante, ed è per tre lati circoscritto da vecchi muri perimetrali in muratura, lo stesso presenta i confini ad ovest non materializzati sui luoghi per cui la rappresentazione grafica ed il limite della proprietà è stato mutuato dalla mappa catastale, presenta la superficie complessiva al netto delle murature perimetrale, in parte rilevata sul posto ed in parte ricuperata dalla mappa catastale non essendo definiti i confini ovest verso l'androne, è di circa 690,00 mq;

- lo stesso confina a nord con area libera identificata in catasto al foglio 4, particella n. 351, ad est con area cortilizia annessa al fabbricato riportato in catasto al foglio 4, particella n. 504, a sud con il fabbricato riportato in catasto al foglio 4, particella n. 474 e con l'area libera identificata in catasto al foglio 4, particella n. 473 e ad ovest con il viale di accesso e gli altri terreni costituenti il giardino identificate in catasto al foglio 4, particelle nn. 503, 466 e 556;

- il suolo pignorato è riportato nel catasto di Comune di Procida al foglio 4, particella 352, qualità agrumeto, cl. 2, superficie mq. 748,00, reddito domenicale € 19,89 - reddito agrario € 7,48;

- lo stato dei luoghi, in linea generale, corrisponde a quanto riportato dalla mappa catastale di zona ad esclusione della posizione della vasca ornamentale di forma circolare, allocata sul viale di accesso che non consente l'ingresso al terreno pignorato, costringendo gli attuali comproprietari a passare nei terreni adiacenti per accedervi;

- il bene, dal punto di vista urbanistico è di natura agricola, lo stesso ricade nella aree sottoposte a vincolo di rispetto delle coste (*zona E/2*) con vincolo di inedificabilità totale e di trasformazione del suolo, anche per la realizzazione di manufatti legati alla conduzione dell'azienda agricola;

- prezzo base € 26.000,00 (*euro ventiseimila/00*);

6. ***ricostruzione*** *dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 11 settembre 2024, e fino al ventennio precedente si rileva un unico passaggio traslativo:

- il bene pervenne in proprietà al debitore esecutato, , in piena proprietà per la quota del 50% in comune ed indiviso, con atto di donazione del 7 marzo 1987, per notaio Enrico ALIFANO da Castellammare di Stabia, repertorio 5525, con cui donavano al creditore ed al debitore il bene oggi pignorato per la quota del 50%.

7. ***acquisisca*** *copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas*

Relativamente al titolo di provenienza, è stata reperita ed allegata alla presente, copia dell'atto di donazione in favore del debitore, redatto dal notaio Enrico ALIFANO da Castellammare di Stabia, del 7 marzo 1987, repertorio 5525.

8. ***indicare*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il terreno pignorato oggetto della presente è destinato a suolo agricolo; destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente oggi ed all'epoca del pignoramento, nella zona territoriale omogenea.

La zona urbanistica ove è compreso il terreno pignorato, è la zona agricola di rispetto delle coste (*zona E/2*) e ricade nella aree sottoposte a vincolo di inedificabilità totale e di trasformazione del suolo, anche per la realizzazione di manufatti legati alla conduzione dell'azienda agricola di cui al Piano Regolatore della città di Procida, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 4715 del 26 maggio 1984.

L'ambito territoriale omogeneo ricade nella zona di protezione Integrale del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26 aprile 1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19 luglio 1999.

L'area è sottoposta al Vincolo Archeologico ai sensi della legge 1089/39 e non rientra nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei di cui alla delibera di G.R. n. 2775/2003 e non è sottoposta alla tutela del vincolo idrogeologico.

Qualsiasi nuovo intervento edilizio, anche se legato alla conduzione del fondo agricolo, è vietato in quanto l'ambito territoriale omogeneo prevede la conservazione dell'esistente, se legittimo, e le opere di miglioramento fondiario tendenti a valorizzare l'esercizio dell'agricoltura.

9. ***verificare*** *la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;*

Trattandosi di terreno a destinazione agricola, libero da qualsiasi manufatto edilizio, la casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

10. ***indicare*** *lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;*

Il bene pignorato (*quota del 50% dell'intero*), è libero, incolto e nel possesso materiale del comproprietario e giuridico del custode giudiziario (*cfr. verbale d'accesso*).

11. ***specificare*** *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;*

Per i beni di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;

- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziali civili;

- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge separato;

- il terreno rientra tra le aree vincolate ai sensi della ex legge 1497/39 "***vincolo ambientale***" come si rileva dal certificato di destinazione urbanistico allegato;

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è dotato di regolamento di condominio, l'amministrazione condominiale è tenuta dal signor da Procida, (*cfr. verbale di accesso*);

- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;

- il bene pignorato non risulta essere stati oggetto di sequestro penale.

Al momento quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso che il bene oggetto della presente venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- trascrizione pignoramento del 2 settembre 2024, reg. gen. n. 44658, reg. part. n. 35257.

12. ***verifica*** *se i beni ricadono su suoli demaniali*

La casistica del quesito non attiene al bene pignorato di cui alla presente.

13. ***verifica*** *dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Il bene è un terreno di natura agricola, libero da qualsiasi opera edile ad esclusione di una vecchia cappella semidiruta (*cfr. rilievo fotografico*), dalle verifiche effettuate è risultato che non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

14. ***informazioni*** *relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso*

Il terreno pignorato (*quota del 50% dell'intero*) è parte di un complesso immobiliare di civili abitazioni, il suo sfruttamento è condizionato dall'utilizzo di parti comuni dell'edificio (*androne e cortile*), per cui vi sono spese di gestione.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile per cui si procede.

15. ***valutazione*** *dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;*

Poiché il bene in questione è posto in pieno centro antico del territorio cittadino di Procida, nella zona di espansione fuori le mura oltre la cittadella fortificata di Terra Murata, all'interno di un vasto ed elegante fabbricato della prima metà dell'800 di cui il terreno pignorato ne costituiva, originariamente, il giardino, realizzato insieme ad altri su commissione di armatori locali che resero monumentale la strada che collega il porto principale dell'isola con Piazza dei Martiri dove è allocato il belvedere che si affaccia sul borgo della Corricella, in un ambito territoriale tutelato e non dinamico, con una discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone urbane, con la presenza di abitazioni miste a strutture ricettive e giardini nascosti.

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia, dell'allocazione degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, il grado di recettività del mercato dei beni pignorati risulta essere mediocre (*il mercato di riferimento, in linea generale, è limitato ai proprietari del fabbricato di cui è parte il terreno, al comproprietario e/o i vicini confinanti che con l'acquisto potrebbero ampliare le loro consistenze*).

Tanto premesso, considerato che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita in relazione al grado di appetibilità, considerato che quello pignorato non è in condizione di essere reso immediatamente fruibile per l'uso agricolo a cui è destinato (*quantomeno occorre una radicale pulizia dai rovi e dalla vegetazione incolta e falcio delle erbe infestanti in esso presenti*), che lo stesso non è capace di produrre reddito nell'immediato ed in futuro e che quindi non fornisce elementi reali per la capitalizzazione dei redditi necessari per elaborare una stima scientifica, si è ritenuto opportuno stimarlo, utilizzando il solo metodo di mercato, tenendo conto dei valori di beni similari nella stessa zona, oggetto di recenti compravendite.

determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili similari e nella stessa zona della città di Procida, il cui prezzo è oscillato nella forbice, tra 70,00 e 90,00 € al mq. di superficie, differenze dovute al diverso grado di utilizzo, all'ampiezza, alla localizzazione, alla vicinanza di pozzi per l'irrigazione ecc., non tralasciando il fatto che l'aggiudicatario, prima di iniziare le coltivazioni e/o l'impianto di alberi da frutta, debba procedere alla pulizia del fondo ed all'accordo sulla gestione dello stesso con il comproprietario.

Considerato, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che il fondo in questione, per il mercato immobiliare della zona, ha un valore di 80,00 € al mq. di superficie reale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

superficie reale mq. 690,00 x €/mq 80,00 = **€** 55.200,00.

Alla luce di tutto quanto sopra, la quota comune ed indivisa pari alla metà dell'intero, oggetto del pignoramento per cui si procede è pari ad € 27.600,00.

Il valore del lotto di terreno, come determinato, tiene conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente il bene, con particolare attenzione ai vincoli urbanistici, allo stato dei luoghi ed allo stato di possesso.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;

- al quesito n. 3 della presente è stato specificato la superficie nominale e quella reale determinato dallo scrivente come specificato in precedenza, del terreno pignorato, tenuto conto che i confini ovest, verso l'androne, sui luoghi non sono materializzati;

- al quesito n. 15 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo del bene per l'intero e quello della quota pignorata;

- il valore determinato, ha tenuto conto che il bene è incolto ed in stato di abbandono oltre che dal debitore, anche dal comproprietario;

- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;

- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, della quota comune ed indivisa pari alla metà dell'intero del lotto di terreno di natura agricola oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 485/2024 promosso dal posto nel Comune di Procida, posto nel centro urbano del Comune di Procida, sul retro del fabbricato a cui si accede dal civico n. 86 di Via Principe Umberto (*l'ingresso per chi entra dalla strada avviene attraversando l'androne ed il cortile scoperto del palazzo dove alla fine è posta una gradinata scoperta che da accesso al giardino di cui la parte posteriore è costituita dal bene pignorato*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Procida, foglio 4, particella 352, qualità agrumeto, cl. 2, superficie mq. 748,00, reddito domenicale € 19,89 - reddito agrario € 7,48;

nel suo insieme il bene pignorato ha i seguenti confini:

- a nord con area libera identificata in catasto al foglio 4, particella n. 351, ad est con area cortilizia annessa al fabbricato riportato in catasto al foglio 4, particella n. 504, a sud con il fabbricato riportato in catasto al foglio 4, particella n. 474 e con l'area libera identificata in catasto al foglio 4, particella n. 473 e ad ovest con il viale di accesso e gli altri terreni costituenti il giardino identificate in catasto al foglio 4, particelle nn. 503, 466 e 556;

è pari in cifra tonda ad **€ 26.000,00 (*euro ventiseimila/00*)**, valore medio arrotondato, al netto delle detrazioni sopra indicate (*assenza garanzia per vizi*).

Per la determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato

di occupazione ed alle problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dell'ambito territoriale omogeneo, di contro per la redazione della stima si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano l'immobile.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 22 giugno 2026

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale di accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali e regolamento di condominio;
e) copia titolo di provenienza;
f) ispezione ipotecaria;
g) certificato di destinazione urbanistica
h) parcella.