
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Stabile Francesca**, nell'Esecuzione Immobiliare **164/2021 del R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La presente perizia è stata trasmessa al creditore procedente, al debitore ed al custode per eventuali osservazioni. Entro il termine stabilito di giorni 10 (dieci) non sono pervenute osservazioni.

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

Marigliano, li 15/06/2022

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stabile Francesca**

INCARICO

All'udienza del 16/12/2021, il sottoscritto Arch. Stabile Francesca, con studio in Corso Vittorio Emanuele III, 171 - 80034 - Marigliano (NA), email archfstabile@libero.it; PEC francesca.stabile@archiworldpec.it, Tel. 081 8856777, Fax 081 8856777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Brusciano (NA) - S.P. 442 Località Quaranta Moggi ex Boscariello Vecchio - riportato in Catasto Terreni al foglio 2 particella 110

DESCRIZIONE

Il bene situato nel Comune di Brusciano è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 110.

La città di Brusciano confina con i comuni di: Acerra, Mariglianella, Marigliano, Somma Vesuviana e Castello di Cisterna. Situato nell'entroterra nord-orientale di Napoli, a circa 16 chilometri dal centro della città, il comune di antica vocazione rurale si è sviluppato lungo la via Nazionale delle Puglie nel tratto di conurbazione che collega la zona orientale del capoluogo a Pomigliano d'Arco e il nolano. Il suo territorio pianeggiante sorge all'ombra della vasta area vesuviana, è compreso tra le pendici del Somma-Vesuvio e la piana di Acerra, ed è attraversato dai Regi Lagni. Vanta una particolare origine geologica: ceneri, lapilli e banchi tufacei risultanti dall'attività vulcanica del Vesuvio hanno costituito il substrato su cui si è formato il suolo locale. Lo strato superficiale si presenta con una profondità variabile nell'ordine di alcuni metri, con una particolare



composizione di elementi sabbio-argillosi e vulcanici frammisti a ceneri, lapilli e pomici. Il comune è interessato dalla ex SS 162 diramazione del Centro Direzionale e dall'Asse Mediano che lo collega con le autostrade A1, A30, A16 e A3, è inoltre servito da due stazioni ferroviarie: Brusciano e

via De Ruggiero, entrambe poste sulla rete Circumvesuviana lungo la linea Napoli-Baiano, gestita dall'Ente Autonomo Volturno.

L'area in cui sorge il bene oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio bruscianese lungo la strada provinciale 442 in località Quaranta Moggi ex Località Boscariello Vecchio (Allegato xx), area totalmente destinata all' agricoltura. Al fondo si arriva percorrendo l'arteria stradale 7 bis, dove sono allocate diverse strutture commerciali e residenziali, si imbecca la Strada Provinciale Padula, andando in direzione Acerra e superato il ponte Scipione sul lato destro si giunge all' incrocio con la strada provinciale 442 Quaranta Moggi (Allegato xx), percorrendo tale strada per circa 950 metri dopo la seconda curva si giunge ad una strada sterrata privata lungo il quale è allocato il bene.

Il fondo è utilizzato prevalentemente ad orto e qualche albero da frutto posto nella parte nord. Presenta una recinzione in rete metallica e paletti di cemento e legno su tutti i lati. Al bene si accede mediante un cancello in ferro posto lungo il lato nord, lato che confina con la strada sterrata comune. Il fondo presenta una forma rettangolare allungata, nella parte nord è prevalentemente incolto e con qualche albero da frutto, mentre nella parte sud è utilizzato ad orto. Al centro del fondo vi è un pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione delle colture messe a dimora e un piccolo capanno in lamiera e legno diruto di vecchia fattura presumibilmente utilizzato per il ricovero degli strumenti agricoli e di quant' altro occorrente per l'utilizzo del fondo agricolo. L' are ad orto risulta all' atto del sopralluogo arata di recente.

Il giorno 22 febbraio 2022, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo, l'accesso non è stato possibile perché nessuno si è presentato per aprire il cancello d' ingresso chiuso con lucchetto, vedi apposito verbale allegato (Allegato 1).

Successivamente in data 26 aprile 2022 veniva effettuato accesso forzoso così come riportato nel verbale allegato (Allegato 1) e la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (Allegato 2) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/04/2022.

Custode delle chiavi: custode giudiziario avv. Cristina Marano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

[REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sono stati acquisiti presso Gli Uffici Demografici del Comune di Brusciano (Na) il Certificato di Nascita, Residenza e di Matrimonio. (Allegato 3)

CONFINI

Il bene staggito confina:

a nord con strada privata di accesso al bene;

ad est con la particella 111;

a sud con altra particella;

ad ovest con la particella 109.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo semin. irrig. | 4500,00 mq | 4500,00 mq | 1,00 | 4500,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4500,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4500,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|--------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 2 | 110 | | | | Seminativo irriguo | 1 | 45 mq | 144,09 € | 38,35 € | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sono state acquisite le visure catastali del bene presso Agenzia del Territorio (*Allegato 4*)

PRECISAZIONI

NESSUNA

PATTI

NON PRESENTI

STATO CONSERVATIVO

Il fondo si presenta in un buono stato conservativo, recintato su ogni lato con rete metallica e paletti in cemento e legno, con un cancello di accesso posto lungo il fronte nord. All'atto del sopralluogo l'intero fondo risulta arato nella parte sud con la messa a dimora di orticole, mentre nella parte a nord è prevalentemente incolto con la presenza di qualche albero da frutto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono determinate dalla strada sterrata di accesso al fondo che risulta essere privata così come riportato nell'atto di compravendita del 10 dicembre 2003 redatto in Marigliano notaio Luigi Coppola n. rep. 56504, n. progressivo 18152 (*Allegato 5*)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON PRESENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Brusciano (Na), nell'area nord del territorio bruscianese, a confine con la piana acerrana, in una zona pianeggiante all'ombra della vasta area vesuviana, attraversato dai Regi Lagni e posto a 27 metri s.l.m..

L'intera area è a vocazione rurale, e le caratteristiche del terreno presentano il substrato su cui si è formato il suolo locale costituito da una particolare origine geologica: ceneri, lapilli e banchi tufacei risultanti dall'attività vulcanica del Vesuvio. Lo strato superficiale si presenta con una profondità variabile nell'ordine di alcuni metri, con una particolare composizione di elementi sabbio-argillosi e vulcanici frammentati a ceneri, lapilli e pomice.

Il terreno è riportato in catasto terreni con la particella 110 del foglio di mappa n. 2 del Comune di Brusciano ed è classificata come Zona "E1" Zone agricole ordinarie del vigente PUC. La particella 110 presenta in pianta una



forma rettangolare regolare con una superficie di mq 4.500 e si presenta recintato su ogni lato con rete metallica e paletti in cemento e legno, con un

cancello di accesso posto lungo il fronte nord. All' atto del sopralluogo l'intero fondo risulta arato nella parte sud con la messa a dimora di orticole, mentre nella parte a nord è prevalentemente incolto con qualche albero da frutto. Si precisa, come certificato dal Responsabile del Settore 6 (Allegato xx), che le aree su cui ricade la particella 110 sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della legge 2.2.74 n. 64 e s.m.i.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta occupato dal debitore [REDACTED] e il fondo risulta arato e piantumato di recente.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/01/1947 al 15/12/2002 | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Nicola Monda | 30/01/1947 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Santa maria Capua Vetere (Ce) | 13/02/1947 | 3749 | 3541 |
| Dal 15/12/2002 al 10/12/2003 | [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per (QUOTA E DIRITTO) 2/6; ADOBBATO [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per (QUOTA E DIRITTO) 1/6; ADOBBATO | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 28/03/2003 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per (QUOTA E DIRITTO) 1/6; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per (QUOTA E DIRITTO) 1/6; Codice Fiscale/P.IVA: CRMRSO29E48B227Y | Santa Maria Capua Vetere (Ce) | 10/09/2004 | 43873 | 33724 | | |
| Registrazione | | | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| COMPRAVENDITA | | | | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | | |
| Dal 10/12/2003 al 20/05/2022 | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA E DIRITTO) 1/1 . Codice Fiscale/P.IVA: GNNSSST58R11B227W | Notaio Luigi Coppola | 10/12/2003 | | | | |
| | | Trascrizione | | | | | |
| | | | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Santa Maria Capua Vetere (Ce) | 09/01/2004 | 874 | 725 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 20/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Napoli il 20/09/2021
Reg. gen. 36015 - Reg. part. 26329
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 6) in cui è identificata la particella 773. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il terreno oggetto di perizia è riportato in Catasto terreni del Comune di Brusciano (NA) al foglio 2 particella 110, e ricade, nel vigente PUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.01.2013 pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 del 11.02.2013, in zona E1 - zona agricola ordinaria:

1. Tali zone individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola che restano destinati all'attività agricola, orticola e/o florovivaistica.

2. In tali zone il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti: i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti e aree orticole; la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale; il ruolo di aree di mediazione tra le aree prevalentemente naturali e le aree urbanizzate; il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono: la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti; la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica; la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

4. Si ritengono ammissibili: interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico; la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale; la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate; la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e non. Le recinzioni possono avere altezze non superiori a 1,50 m ed essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate; la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico-funzionale per un incremento massimo del 10% della Sul; la realizzazione di nuova edilizia rurale e edifici di servizio connessi con la conduzione dei fondi sulla base di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo a norma del PTR da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore e/o conduttore agricolo a titolo principale e non meramente professionale e nel rispetto dei seguenti parametri: per le abitazioni:

If 0,03 mc/mq.

H max 7,50 mt.

Distanze: 7,50 mt. dai confini di proprietà e di zona;

Distanza tra edifici . 15 mt

per gli edifici di servizio:

If 0,07 mc/mq;

H max 7,50 mt esclusi i volumi tecnici;

Distanze: 7,50 mt dai confini di proprietà e di zona;

Distanza tra edifici 15 mt fatto salvo il diritto di prevenzione secondo quanto disposto dagli artt.873, 874,875,877 C.C.; in conformità con quanto già disciplinato dall'art.31 del RUEC vigente.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso.

6. Sono ammessi gli interventi per favorire l'agriturismo in Campania ai sensi della L.R. 06.11.2008, n.15, e successive modifiche ed integrazione.

7. In tali zone sono consentiti inoltre: realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili; realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero; realizzazione di strutture adibite a custodia dei cani secondo i seguenti parametri: - indice di permeabilità $Sp/St > 0,50$; $If. = 0,07$ mq/mq; - H.M. = 3,5 ml; realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

8. Costruzioni isolate esterne ai nuclei individuati negli articoli precedenti: Il presente comma disciplina gli interventi sulle singole costruzioni spontanee isolate in zona agricola (o realizzate in data antecedente al 1967) le quali, in quanto non costituenti nuclei, non sono suscettibili della perimetrazione. Gli edifici esistenti in zona agricola ordinaria, legittimi o legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria, possono essere assoggettati agli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

9. E' consentito la realizzazione di depositi rurali anche a proprietari non coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli, non superiore a mc 100, in tal caso il rilascio del P.d.C. è a titolo oneroso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 22/02/2022 protocollo generale n. 4543 è stata presentata una richiesta al Comune di Brusciano – Servizio Urbanistica per il rilascio di un Certificato di destinazione urbanistica relativa al terreno riportato in Catasto terreni al Foglio n. 2 particella n. 110 oggetto di perizia. Il Comune di Brusciano il 20/05/2022 protocollo generale n. 12856 ha rilasciato il certificato richiesto, certificando che il terreno “ricade in zona E1 - zone agricole ordinarie” (*Allegato 7*).

Sul fondo agricolo, attualmente, insiste un vecchio capanno diruto realizzato in legno e lamiera di modestissime dimensioni utilizzato presumibilmente in tempi passati per il ricovero degli attrezzi agricoli. Trattandosi di un manufatto diruto, realizzato senza alcun titolo edilizio, non essendo possibile la sanatoria per lo stesso si stima un costo di rimozione di € 400,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Brusciano (NA) - S.P. 442 Località Quaranta Moggi ex Boscariello Vecchio - riportato in Catasto Terreni al foglio 2 particella 110**

Il prezzo di mercato all'attualità si è stato determinato analizzando il mercato immobiliare nel Comune di Brusciano e località limitrofe, in quanto l'immobile oggetto di stima è situato in zona periferica a nord del paese. Sono stati presi a riferimento n. 10 immobili (comparabili) (*Allegato 8*) i cui dati sono stati acquisiti presso Agenzie Immobiliari operanti nel territorio (Tettocasa, ImmobiliareRete, Remax, La Tua Casa, Tecnocasa, ecc) comparando gli stessi con i dati con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (O.M.I.).

Non è stato possibile prendere a riferimento anche i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, in quanto dalla consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it non è stata rilevata alcuna vendita forzata di beni analoghi nella stessa zona nell'ultimo periodo.

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare nella stessa area di riferimento.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Per cui il **valore probabile di mercato** sarà dato dalla seguente formula:

- $V_{pm} = (P1 \cdot K1) + (P2 \cdot K2) + (Pn \cdot Kn) / n$;

- ✓ **P1, P2, Pn** rappresentano i prezzi unitari dei beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
- ✓ **K1, K2, Kn** sono i coefficienti di ponderazione sintetici ottenuti dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;
- ✓ **n** è il numero dei prezzi unitari rilevati.

Il coefficiente **K** ha lo scopo di normalizzare il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e si calcola tenendo conto delle:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche** (localizzazione rispetto al centro);
- **b) caratteristiche intrinseche** (fertilità, giacitura, accesso).

In prima istanza è stata effettuata l'analisi di mercato per il reperimento dei prezzi **P** riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche, sintetizzata nella seguente tabella:

| Beni comparabili | Localizzazione | Caratteristiche intrinseche | Consistenza mq | Prezzo totale (euro) | Prezzo parametrico (euro/mq) |
|------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|----------------------|------------------------------|
| 1 | Periferica | Buone | 1500 | 17.000,00 | 11,33 |
| 2 | Periferica | Buone | 8200 | 50.000,00 | 6,09 |
| 3 | Semi/Periferica | Ottime | 1500 | 70.000,00 | 46,66 |
| 4 | Semi/Periferica | Buone | 12000 | 90.000,00 | 7,50 |
| 5 | Semi/Periferica | Buone | 3000 | 45.000,00 | 15,00 |
| 6 | Semi/Periferica | Buone | 1600 | 30.000,00 | 18,75 |
| 7 | Periferica | Buone | 14000 | 100.000,00 | 7,14 |
| 8 | Periferica | Buone | 1500 | 15.000,00 | 10,00 |
| 9 | Semi/centrale | Ottime | 880 | 70.000,00 | 79,54 |
| 10 | Periferica | Buone | 6000 | 42.000,00 | 7,00 |

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a)** Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b)** Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione **K**, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato come di seguito riporto:

| Beni comparabili | Prezzo parametrico (euro/mq) P | C. posizionali estrinseche | C. intrinseche | Coefficiente sintetico K | Valori ponderati |
|--|--------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| 1 | 11,33 | 1 | 1 | 1 | 11,33 |
| 2 | 6,09 | 1 | 1 | 1 | 6,09 |
| 3 | 46,66 | 0,80 | 0,50 | 0,4 | 11,66 |
| 4 | 7,50 | 0,80 | 1 | 0,8 | 6,00 |
| 5 | 15,00 | 0,80 | 1 | 0,8 | 12,00 |
| 6 | 18,75 | 0,80 | 1 | 0,8 | 15,00 |
| 7 | 7,14 | 1 | 1 | 1 | 7,14 |
| 8 | 10,00 | 1 | 1 | 1 | 10,00 |
| 9 | 79,54 | 0,40 | 0,50 | 0,2 | 15,90 |
| 10 | 7,00 | 1 | 1 | 1 | 7,00 |
| | | | | MEDIA | 109,15/10 |
| Il più probabile valore di mercato unitario | | | | Vpm | 10,91 |

Dalle fonti dell'Agencia del Territorio si riscontrano ai valori agricoli medi della Provincia di Napoli - Ultimi dati disponibili in banca dati Annualità 2019 con rivalutazione ISTAT al 31 dicembre 2021. (Allegato 9):

| Fonte Agenzia del Territorio | |
|---|--|
| Regione Agraria 6 - COMUNE DI BRUSCIANO (Na) | |
| <u>VALORI AGRICOLI MEDI</u> | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | (€/Ha) - 70.620 (Dicembre 2019) valore €/m2 = 15,69 |
| Rivalutazione ISTAT al 31 dicembre 2021 | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | (€/Ha) - 73.021 (Dicembre 2021) valore €/m2 = 16,22 |

Per determinare il valore unitario si è provveduto ad effettuare una media tra il più probabile valore di mercato (**Vpm = € 10,91**) e il valore medio terreni al mq dell'Agencia del Territorio (**€/mq 16,22**) = $10,91 + 16,22 = 27,13 / 2 = 13,56$.

Avendo determinato "il valore unitario a mq", pari ad **€ 13,56** il valore finale del bene è dato dalla seguente formula: superficie commerciale (**mq 4500,00**) x valore unitario/mq (**€ 13,56**), pari **€ 61.020,00 (valore complessivo del bene)**.

Nella stesura finale della perizia di stima, per determinare la quota di vendita, si è provveduto ad applicare ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (nuova formulazione) le relative correzioni previste in detta norma. In particolare si è provveduto ad applicare una riduzione del 5% "per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto", e una riduzione del 2% per lo stato manutentivo del terreno.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| TERRENO in Brusciano | 4.500 mq | 13,56 €/mq | € 61.020,00 | 100,00 | € 61.020,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 61.020,00 |
| Applicazione ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (nuova formulazione) correttivi di stima | | | | | € 4.671,40 |
| VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) | | | | | € 56.349,00 |

| TABELLA RIEPILOGATIVA | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------|
| Terreno ubicato a Brusciano (NA) - S.P. 442 Località Quaranta Moggi ex Boscariello | | |
| Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2022 | | |
| DATI IDENTIFICATIVI: Comune di BRUSCIANO (B227) (NA) | | |
| Foglio 2 Particella 110 | | |
| Classamento: Redditi: dominicale Euro 144,09 Lire 279.000 - agrario Euro 38,35 Lire 74.250 | | |
| Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: P1C _a) | | |
| Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1 Superficie: 4.500 m ² | | |
| Superficie Commerciale/Convenzionale: | Mq 4500 | |
| Valore unitario per mq: | | 13,56 €/mq |
| <small>(fonti di informazione :Indagini di mercato locale, OMI, Borsino Immobiliare)</small> | | |
| VALORE COMPLESSIVO | € 61.020,00 | |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA | | |
| <i>Ai sensi dell' art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in Legge 6 agosto 2015 n. 132</i> | | |
| Correzioni di stima | Percentuale di correzione | Correzione Applicata |
| <i>(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"</i> | - 5% | € 3.051,00 |
| <i>(c) per stato d'uso e manutenzione: In considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 2%.</i> | - 2% | € 1.220,40 |
| <i>(d) per lo stato di occupazione dell'immobile ed eliminazione abusi presenti sul terreno</i> | 0,65% | € 400,00 |
| TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA | 7,75% | € 4.671,40 |
| IL VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) è dato dal valore commerciale del bene stimato pari ad € 61.020,00 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad €4.671,40 = € 56.349,00 | | |
| VALORE FINALE Prezzo a base d'asta | | € 56.349,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA

La presente perizia è stata trasmessa al creditore procedente, al debitore ed al custode per eventuali osservazioni (*Allegato 10*). Entro il termine stabilito di giorni 10 (dieci) non sono pervenute osservazioni. La perizia trasmessa al debitore con raccomandata postale è stata restituita al mittente.

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

Marigliano, 15/06/2022

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stabile Francesca**