



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -
GIUDICE DOTT. SSA MIRIAM VALENTI
PROCEDIMENTO n.109/2021 R.G.E

Dovalue s.p.a.

-contro-

De Martino Giuseppe

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, in qualità di Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. nella procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

in data 23.09.2021 ha inviato la perizia di stima alle parti assegnando, a quest'ultime, un termine non superiore a giorni quindici prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

in data 14.11.2022 l'avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli, nella qualità di legale del debitore esecutato, ha inviato al sottoscritto le osservazioni all'elaborato peritale e relativi allegati; (all.1)

CONSTATATO CHE

nelle predette osservazioni, redatte dal Geom. Gennaro Rossi, con riferimento al lotto 1 e lotto 2 si legge quanto segue:

cfr.: (all.1 -note allegate pag. 2 - 3) "che il CTU ha provveduto a redigere e depositare la propria relazione di stima avverso la quale il sottoscritto procuratore del sig. De Martino OSSERVA A. Nel merito della consulenza tecnica d'ufficio.

I beni pignorati sono costituiti da:.....omissis....

La scrivente difesa, anche alla luce delle risultanze della CTP nonché da informazioni ed elementi assunti sui beni staggiti, ritiene che il valore finale assegnato ai medesimi da parte del CTU, quale prezzo base di una eventuale asta, sia fin troppo esiguo rispetto al reale valore degli stessi. Trattasi infatti in larga parte di beni di particolare pregio ed interesse storico, culturale ed artistico, che sono stati tramandati di generazione in generazione sino ad arrivare all'attuale esecutato, sig. Giuseppe De Martino.



Con l'ausilio del CTP, geom. Gennaro Rossi, sono state rinvenuti importanti elementi da considerare ai fini della stima dei beni staggiti, completamente omessi dal nominato esperto, ma importantissimi ai fini di una corretta loro valutazione.....

Lotto 1 e Lotto 2

Il palazzo avito sito in Piazza Antonio De Martino n. 42, 43, 44, 45 e 46 del Comune di Palma Campania, di cui fanno parte tutti i beni relativi ai Lotti 1 e 2 (Beni n.1,2,3,4,5, e 6), risale al 1700. Esso era già denominato Palazzo "Murolo" (quello con la torre) ove si ipotizza che vi fosse, in tempi remoti, anche una seconda torre, poi inglobata nell'attuale costruzione del secondo e terzo piano esistente.

L'attuale struttura risale al 1800, costruita su un preesistente nucleo abitativo risalente al 1700 a ridosso dell'antichissima Chiesa di Santa Maria a piè di Palma, dove ora insiste la cappella della famiglia De Martino, facente parte dell'edificio storico. Al suo interro vi è un enorme giardino ove è anche conservata una epigrafe di una tomba romana. Omissis.... Il palazzo è ubicato nella piazza centrale di Palma Campania di cui è simbolo storico, e mantenuto in ottime condizioni. Tale palazzo è inserito a pieno titolo tra le "Dimore Storiche" italiane, anche per il retrostante lussureggiante "parco all'italiana" di 5.000 mq, da cui si accede da scalone a doppia rampa in piperno vesuviano, unico nel suo genere (all. 1 comunicazione ufficiale di inserimento del Palazzo De Martino di cui trattasi tra le "Dimore storiche italiane").... Omissis.... Il palazzo De Martino è oggetto di esame da parte della Sovraintendenza ai Beni Culturali che intende vincolarlo come monumento storico, come tra l'altro confermato dalla risposta inviata allo stesso CTU, come si dirà in seguito. Nel frattempo anche il FAI vuole inserire il palazzo gentilizio nel suo circuito (all. 2 articolo FAI).

A parere dello scrivente, quanto sopra osservato, non si ritiene condivisibile.

L'esperto ha considerato, al fine di effettuare una corretta stima, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti staggiti.

Lo scrivente conferma che, l'edificio di cui sono parte i beni staggiti, è stato realizzato verosimilmente nel XIX secolo ed è ubicato nella piazza centrale del Comune di Palma Campania.



All'uopo è però doveroso evidenziare che:

- Il retrostante parco di 5.000 mq (giardino all'italiana), descritto dal CTP nelle suddette note, risulta essere di proprietà aliena e non è oggetto del pignoramento de quo;
- la comunicazione, di cui all'allegato 1 delle note, risulta essere l'avvenuta iscrizione, in data 27.07.2022, del "sig. Giuseppe De Martino" all'Associazione "ADSI - Associazione Dimore Storiche Italiane";
Invero, l'Associazione Dimore Storiche Italiane (A.D.S.I.) ha carattere di tipo privatistico e non istituzionale.
La detta associazione riunisce i proprietari di immobili storici, di tutta Italia, che abbiano fatto richiesta di iscrizione alla stessa.
L'iscrizione alla predetta Associazione non costituisce alcun "vincolo" per i cespiti che ne fanno parte.
- L'edificio, allo stato, non risulta vincolato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli; (cfr. all.4 perizia di stima- certificato vincoli).
- La Soprintendenza si è riservata di effettuare la verifica dell'eventuale sussistenza dell'interesse culturale. (cfr. all.4 perizia di stima - certificato vincoli)
- L'edificio, allo stato, non rientra tra gli immobili inseriti nell'elenco del FAI.

Inoltre, a pagina 3 delle dette note, si legge quanto segue:

cfr.: (note allegate pag. 3) Il terzo piano viene riportato come sottotetto, ma in realtà può diventare un'ampissima mansarda con splendida veduta sulla pianura campana e sul Vesuvio; infatti, il muro parapetto alto oltre mt. 1,50 dal tetto consente di alzare la copertura dall'interno (senza alterare la facciata esterna del palazzo) rendendolo abitabile perché di altezza superiore a 3 mt.

A parere dello scrivente, quanto sopra osservato, non si ritiene condivisibile.

Innanzitutto è doveroso evidenziare che, la corretta valutazione di un cespite, deve essere effettuata in virtù del reale stato di fatto e di diritto (per destinazione assentita e caratteristiche dello stato dei luoghi) in cui il cespite si trova al momento della stima stessa.

L'esperto ha valutato, per quanto sopra riportato, la consistenza destinata a sottotetto in virtù della sua attuale destinazione e del suo stato manutentivo (stato manutentivo pessimo) e non in virtù, laddove possibile, di un'eventuale futura trasformazione urbanistica.



Ed ancora a pagina 3 e 4, delle dette note, si legge quanto segue:

cfr.: ... “Lotto 3omissis... La costruzione del palazzo risale alla fine del 1600 / inizio 1700, e sorge su un’antecedente manufatto, sempre di proprietà De Martino, che fu abbattuto per costruirvi il palazzo gentilizio attualmente esistente. L’artefice fu Placido De Martino, protonotaro e padre del Giureconsulto Mariangelo De Martino (nonno del senatore Antonio De Martino).

Il palazzo su tre livelli, ubicato nel centro più antico di Palma, affaccia sull’omonima strada De Martino, antistante un ampio giardino alla napoletana, con splendida veduta sulla pianura campana, sul Vesuvio e sul Monte Somma. La scala d’ingresso, tutta in piperno vesuviano, immette su due distinti ballatoi di disimpegno, siti al primo e secondo piano, la cui pavimentazione è in pregiata “maiolica Giustiniani”, una delle più note fabbriche di ceramica napoletana la cui attività si attesta tra il XVII e il XIX secolo. Anche gli appartamenti hanno pavimenti in “maiolica e cotto Giustiniani”.

Le porte interne tipiche del settecento sono tutte ad anta unica con pomelli in cristallo.”

Quanto sopra rappresentato, a parere dello scrivente, non corrisponde all’attuale stato di fatto del compendio ed appare fuorviante ai fini di una corretta valutazione.

I cespiti facente parte del lotto de quo, pur essendo stati realizzati tra il XVIII e XIX secolo, risultano allo stato grezzo, privi di rifiniture e/o in pessimo stato manutentivo.

La descritta pavimentazione del ballatoio del solo piano primo, non essendo il secondo piano staggito nella procedura de qua e quindi non oggetto di valutazioni in questa sede, risulta in parte asportata. (cfr. all.2 bene 7 lotto 3 - perizia di stima)

Invero, i beni facente parte del lotto 3, risultano totalmente privi di pavimentazione e di porte di pregio come diversamente rappresentato dal consulente di parte. cfr.: (all.2 della perizia di stima)

Inoltre a pag. 4, il consulente di parte, scrive quanto segue:

cfr.: ... omissis... “La realizzazione di un intervento edilizio al palazzo usufruendo del bonus 110%, già valutato, ne incrementerebbe considerevolmente il valore. Non si conviene dunque col CTU sulla circostanza che un Palazzo Gentilizio del genere, ed in buono stato manutentivo, venga ritenuto semplicemente un “fabbricato per civili abitazioni”, e per di più allo stato di rustico.



Lo scrivente Esperto non ritiene condivisibile quanto sopra riportato essendo fuorviante ai fini di una corretta valutazione.

Innanzitutto è doveroso evidenziare che, il lotto de quo, non è composto dall'intero edificio bensì, da una parte degli immobili che lo compongono.

Invero, sono esclusi dal presente lotto gli immobili, ai piani superiori, non oggetto di pignoramento nella procedura de qua.

Tra l'altro, i cespiti de quibus risultano censiti catastalmente e assentiti urbanisticamente, al piano primo, come "A2 appartamento per civile abitazione" mentre, al piano terra, come "A5 appartamento ultrapopolare" e/o come "C2 locali di deposito". (cfr.: all.3 perizia di stima)

Inoltre, come precedentemente riportato, i beni non risultano in uno stato di manutenzione buono in quanto, gli stessi, necessitano di lavori di completamento stimati in perizia nella misura del 40%.

All'uopo è doveroso evidenziare che, negli allegati alle osservazioni, il CTP riporta esclusivamente le foto esterne dell'edificio, di cui sono parte i cespiti staggiati, omettendo ogni ulteriore foto riferita ai beni oggetto della valutazione de qua (foto interne dei cespiti).

Di seguito si riporta l'analitica situazione dello stato di fatto e delle opere da eseguire per rendere i beni abitabili:

Opere eseguite:

- Scavi 2%; tamponature 5%; intonaci esterni 3%; fondazioni 5%; tramezzature 5%; finiture esterne 1%; strutture portanti 20%; impianti 5% (su totale del 20%); infissi 4% (su totale dell' 8%); tetto completo 8%; opere in ferro 2%. Totale opere eseguite 60 %

Opere da eseguire

- Apparecchi sanitari 3%; finiture interne 1%; pavimenti 5%; pitture e parati 2%; impianti 15% (su totale del 20%); maiolicati 3%; infissi 4% (su totale dell' 8%); intonaci interni 5%; allacciamenti 2%.

Totale opere da eseguire 40%

Ed ancora a pag. 4, il consulente di parte, scrive quanto segue:

cfr.: ... omissis... "Dalla documentazione allegata dal CTU non si evincono inoltre l'ampissimo cortile con annesso giardinetto di oltre 500 mq con doppio ingresso: uno dal cancello in ferro battuto nero su via De Martino e l'altro da vicolo De Martino; inoltre non sono riportate le ampie e retrostanti scuderie, con sovrastante vastissimo terrazzo di copertura di circa 150 mq, anche esso accessibile da due lati: dal Cortile e da Salita Casale (su tale terrazzo si può costruire un intero nuovo appartamento, essendo il muro di cinta a confine alto circa 4 metri dal piano di calpestio di detto grandissimo terrazzo).



Quanto sopra osservato dal CTP, a parere dello scrivente, non appare corretto per i motivi di seguito riportati:

- Il cortile con l'annesso giardino risulta comune a tutti i beni compresi quelli non oggetto del pignoramento de quo quali, ad esempio, il piano secondo e locali sottotetto.

- I locali "scuderia/depositi", in pessimo stato manutentivo, risultano correttamente descritti e valutati nella perizia di stima (cfr.: bene 12 della perizia di stima).

- Il "terrazzo di copertura", descritto dal CTP nelle predette note, risulta essere nello stato di fatto un lastrico solare e, con riferimento all'eventuale possibilità di realizzazione di un appartamento sullo stesso, il detto intervento non risulta fattibile in quanto, il compendio staggito, ricade in "zona A residenziale esistente- centro storico" del vigente PRG e, pertanto, in contrasto con la normativa vigente.

Inoltre, a pag. 4 delle predette note, si legge quanto segue:

cfr.: ... "LOTTO 4omissis... Per quanto concerne invece il lotto 4, riguarda anche un terreno a ridosso del casello autostradale A30 di Palma Campania, e su strada provinciale Via Tavernanova, sul cui lato opposto è già insistente l'area industriale (PIP). Ebbene una porzione di queste aree (part. n.1 e n. 570), fanno parte della previsione del Piano di zona a destinazione Sviluppo Industriale e Artigianale. Tale terreno è considerato quindi da tutti una perla per la strategica ubicazione e per il fatto che, già oggi, è in parte a destinazione sviluppo industriale e artigianale e si prospetta un incremento considerevole del valore economico in un breve periodo temporale." ...

L'esperto evidenzia che, quanto sopra riportato dal CTP, non risulta corretto.

Invero, l'esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei beni de quibus riscontrando quanto segue:

- il terreno identificato al CT del Comune di Palma Campania al fg. 20, p.lla 1 ricade, secondo il vigente PRG del detto Comune, in "zona E Agricola normale con vincolo di rispetto stradale e ferroviario";

- il terreno identificato al CT del Comune di Palma Campania al fg. 20, p.lla 570 ricade, secondo il vigente PRG del detto Comune, in "zona E Agricola normale". Cfr. (all.4 lotto 4 perizia di stima)

È nuovamente doveroso evidenziare che, la corretta valutazione di un cespite, deve essere effettuata in virtù del reale stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova al momento della stima stessa.

Lo scrivente, per quanto sopra riportato, ritiene congruo il prezzo indicato in perizia.



Ed in ultimo, con riferimento al lotto 4, si legge quanto segue:

*cfr.: ... “Quasi al centro di tale terreno (in conduzione biologica certificata da parte dell’Azienda “Terra di Legnasante”) insiste un fabbricato che definire rurale è blasfemo in quanto si tratta di un **fabbricato storico consistente in un’antica Masseria** completamente ristrutturata ed in perfette condizioni. (cfr. da pag. 13 allegato CTP). Si tratta di un raro esempio di fabbricato rurale storico - Antica Masseria posta all’interno di un ampio lotto agricolo.”*

Lo scrivente esperto non ritiene condivisibile quanto sopra riportato in quanto, le predette osservazioni, risultano prive di una corretta analisi della situazione urbanistica/edilizia del cespite oggetto della valutazione de qua.

Invero, il CTP ignora che, il detto fabbricato rurale, risulta assentito, per gran parte della sua consistenza, con destinazione di “locali deposito a servizio dell’attività agricola”. Cfr.: (all.5 lotto 4 perizia di stima)

Il CTP, a pag. 5 delle predette note, scrive quanto segue:

cfr.: ... “Alla luce delle considerazioni su riportate, ai fini della valutazione dei beni staggiti sono stati anche presi come riferimento immobili similari, anche al di fuori di Palma Campania, le cui caratteristiche rispecchiano per la maggior parte quelle dei beni oggetto di stima, ed in particolare in relazione ai Lotti n. 1, 2, 3 ed in parte 4.

Sono stati così riscontrati i seguenti valori:

*- €/mq 2.366,00 risultante dagli annunci immobiliari presenti in altri Comuni della Provincia di Napoli – cfr. n.7 annunci nell’allegato **alla CTP**;*

*- €/mq 1.860,00 risultante dagli annunci immobiliari su Palma Campania - vedi n. 3 annunci **nell’allegato alla CTP**.*

La media dei Valori che ne è scaturita tra €/mq 2.366,00 ed €/mq 1.860,00 è pari ad €/mq 2.113,00 €/mq.

*A parere del CTP tale valore va ulteriormente ridotto per una maggiore aderenza al mercato del Comune di Palma Campania, fino ad un di **Valore di €/mq 2.000,00**.*

Per i terreni sono stati invece presi a riferimento valori economici della zona specifica di Palma Campania, e annunci immobiliari di beni simili in zona – cfr. allegati annunci immobiliari dei Terreni alla CTP.” ...

Lo scrivente, ai fini di una corretta valutazione dei beni de quibus, non ritiene corretto quanto desunto dal CTP in quanto, lo stesso, usa come riferimento le offerte di immobili ubicati in altri comuni (Comune di San Giorgio a Cremano, Comune di Caserta, Comune di Napoli, Comune di Angri, Comune di Piano di Sorrento e Comune di Gragnano).



Inoltre, con riferimento ai comparativi di immobili ubicati nel Comune di Palma Campania, il CTP individua valori di offerte compresi tra: valore minimo di €/mq 1.450,00 e valore max di €/mq 2.225,00.

All'uopo è doveroso evidenziare che, il predetto valore max di €/mq 2.225,00, oltre ad essere un valore riferito all'offerta e quindi soggetto ad un eventuale ribasso in sede di contrattazione, è calcolato esclusivamente sulla consistenza dell'appartamento e, non tiene conto, delle superficie balcone/terrazzo oltre al box auto di 15 mq incluso nella stessa offerta.

Il valore al mq del detto cespite, per quanto sopra riportato, risulta essere inferiore a € 2.225,00.

In ultimo, il CTP nelle proprie note, riporta lo schema delle valutazioni applicando i seguenti valori:

cfr.: Omissis... "Sulla base di tutto quanto su riportato, con l'ausilio del CTP, geom. Gennaro Rossi, è stata effettuata una stima dei beni staggiti, tenendo in debita considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi, che di seguito si riporta, applicando una serie di coefficienti correttivi.

Lotto 1 -Valutazione del CTP: €/mq 1.700 (valore CTU €/mq 1.500,00)

(i comparativi utilizzati dal CTP sono desunti dalle offerte presenti sul mercato: valore minimo €/mq 1.250,00 valore max €/mq 1.500,00)

Valore lotto 1 CTP € 227.919,00

Valore lotto 1 CTU (€ 184.500,00) al netto degli abbattimenti, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, pari a € 162.360,00

Lotto 2 e Lotto 3 -Valutazione del CTP: €/mq 2.000,00 (valore CTU €/mq 1.800,00)

(i comparativi utilizzati dal CTP sono desunti dalle offerte presenti sul mercato per altri comuni e, pertanto, non idonei alla stima dei cespiti)

(i comparativi utilizzati dal CTP sono desunti dalle offerte presenti sul mercato per il Comune di Palma Campania: valore min. €/mq 1.466,00 valore max €/mq 2.225,00)

Valore lotto 2 CTP € 1.141.596,00

Valore lotto 3 CTP € 908.951,00

Valore lotto 2 CTU (€ 907.740,00) al netto degli abbattimenti, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, pari a € 812.000,00

Valore lotto 3 CTU (€ 783.378,00) al netto degli abbattimenti, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, pari a € 426.000,00



Lotto 4-Valutazione Capannone del CTP: €/mq 800,00 (valore CTU €/mq 750,00)

(i comparativi utilizzati dal CTP sono desunti dalle offerte presenti sul mercato per il Comune di Palma Campania: valore capannone min. €/mq 500,00 valore max €/mq 1.000,00)

Lotto 4-Valutazione Edificio rurale del CTP: €/mq 1.100,00 (valore CTU €/mq 900,00)

(Il CTP non ha allegato comparativi ai fini della predetta valutazione)

Lotto 4 -Valutazione Terreno agricolo del CTP: €/mq 40,00 (valore CTU €/mq 15,00)

(i comparativi utilizzati dal CTP sono desunti dalle offerte presenti sul mercato per il Comune di Palma Campania: valore terreno min. €/mq 26,00 valore max €/mq 36,00)

Valore lotto 4 CTP € 1.711.000,00

Valore lotto 4 CTU (€ 1.042.400,00) al netto degli abbattimenti, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, pari a € 896.000,00

Lotto 5 -Valutazione Terreno agricolo del CTP: €/mq 8,00 (valore CTU €/mq 5,00)

Valore lotto 5 CTP € 268.400,00

Valore lotto 5 CTU (€ 197.400,00) al netto degli abbattimenti, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, pari a € 167.800,00

Il sottoscritto esperto ritiene che, per quanto già precedentemente chiarito, tra l'altro, i valori utilizzati dal CTP non risultano adeguati per i seguenti motivi:

1) Errata individuazione comparativi di stima (parte dei comparativi utilizzati sono riferiti ad immobili ubicati in altri Comuni).

Il CTP ha utilizzato, tra l'altro, esclusivamente i valori desunti dalle offerte (soggetti ad eventuali ribassi in sede di contrattazione) senza fare riferimento ai reali valori delle compravendite riportati nelle tabelle OMI – Agenzia delle Entrate e, per i terreni, ai valori VAM – Regione Campania.

Il detto consulente di parte ha utilizzato tra l'altro, per la valutazione di alcuni cespiti, un valore nettamente superiore anche al valore max delle offerte.



2) Errata analisi delle caratteristiche intrinseche dei cespiti:

- a)** con riferimento al lotto 1 e lotto 2, il CTP asserisce che, i cespiti sono di particolare pregio anche in virtù del “lussureggiante parco all’italiana di 5.000 mq.

L’esperto evidenzia che, il giardino di 5.000 mq, risulta essere di proprietà aliena e non oggetto del pignoramento de quo.

- b)** Errata previsione, con riferimento ai cespiti del lotto 2, circa la trasformazione del sottotetto in appartamento.

L’esperto evidenzia che, la valutazione effettuata in perizia, è riferita all’attuale stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova al momento della stima stessa.

- c)** con riferimento al lotto 3, il consulente di parte asserisce che, i beni de quibus, risultano in buone condizioni manutentive e con rifiniture di pregio.

Lo scrivente esperto evidenzia che, i predetti cespiti, sono allo stato grezzo e/o in pessime condizioni manutentive.

- d)** Errata valutazione, con riferimento al lotto 3, della corte e del giardino.

L’esperto evidenzia che, la detta corte e il giardino, non risultano in uso esclusivo bensì, in comunione con i rimanenti cespiti non oggetto del pignoramento de quo.

- e)** Errata previsione, da parte del CTP, con riferimento ai cespiti del lotto 3, circa la realizzazione di un appartamento sul lastrico solare dei depositi.

Il sottoscritto Esperto precisa che, la valutazione effettuata in perizia, è riferita all’attuale stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova e non ad eventuali future trasformazioni, laddove possibili, della destinazione del cespite staggito.

Tra l’altro, la realizzazione ex novo di un appartamento, risulta in contrasto con la normativa vigente per la detta zona secondo quanto previsto dal PRG: “zona A residenziale esistente- centro storico”.

- f)** con riferimento all’edificio rurale del lotto 4, il CTP non considera la reale destinazione assentita. (cfr. all.5 lotto 4 della perizia di stima)

All’uopo è doveroso precisare che, il bene, risulta assentito per la sua maggiore consistenza con destinazione ad uso depositi agricoli e, pertanto, non può essere valutato esclusivamente come edificio residenziale.

- g)** con riferimento ai terreni del lotto 4, il consulente di parte erroneamente considera il valore al mq riferito alla previsione del piano di zona con destinazione di “zona Sviluppo industriale” in luogo dell’attuale destinazione, secondo il vigente PRG, di “zona E-Agricola”.



L'esperto ha ritenuto opportuno, per quanto già precisato nella perizia di stima e chiarito in questa sede, di procedere alla valutazione del compendio de quo con il metodo del confronto di mercato (Market Approach).

In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2021 e dai valori VAM 2022 della Regione Campania (cfr.: all.12 perizia di stima).

Pertanto lo scrivente, effettuate le dovute valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, ha individuato i valori di stima come di seguito riportati:

Per il lotto 1:

Valore lotto 1 (€ 184.500,00) **al netto degli abbattimenti**, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, **pari a € 162.360,00**

Il valore utilizzato pari €/mq 1.500,00

(valori riportati nelle tabelle OMI: valore min. €/mq 750,00 valore max €/mq 1.500,00);

(valori delle offerte presenti sul mercato: valore min. €/mq 1.300,00 valore max €/mq 1.500,00);

Per il lotto 2:

Valore lotto 2 (€ 907.740,00) **al netto degli abbattimenti**, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, **pari a € 812.000,00**

Il valore utilizzato pari €/mq 1.800,00

(valori riportati nelle tabelle OMI: valore min. €/mq 880,00 valore max €/mq 1.350,00);

(valori delle offerte presenti sul mercato: valore min. €/mq 1.300,00 valore max €/mq 2.000,00);

Per il lotto 3:

Valore lotto 3 (€ 783.378,00) **al netto degli abbattimenti**, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, **pari a € 426.000,00**

Il valore utilizzato pari €/mq 1.800,00

(valori riportati nelle tabelle OMI: valore min. €/mq 880,00 valore max €/mq 1.350,00);

(valori delle offerte presenti sul mercato: valore min. €/mq 1.300,00 valore max €/mq 2.000,00);



Per il lotto 4:

Valore lotto 4 (€ 1.042.400,00) **al netto degli abbattimenti**, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, **pari a € 896.000,00**

Il valore utilizzato per il fabbricato rurale pari €/mq 900,00

(valori riportati nelle tabelle OMI residenziale: valore min. €/mq 880,00 valore max €/mq 1.350,00);

Il valore utilizzato per il capannone industriale pari €/mq 750,00

(valori riportati nelle tabelle OMI capannoni: valore min. €/mq 330,00 valore max €/mq 610,00);

(valori delle offerte per capannoni presenti sul mercato: valore min. €/mq 500,00 valore max €/mq 1.000,00);

Il valore utilizzato per i terreni agricoli pari €/mq 15,00

(valori riportati per i terreni nelle tabelle VAM Regione Campania: nocciolo €/mq 3,50; seminativo €/mq 1,90; frutteto € 3,00;

(valori delle offerte per i terreni presenti sul mercato: valore min. €/mq 8,00 valore max €/mq 10,00);

Per il lotto 5:

Valore lotto 5 (€ 197.400,00) **al netto degli abbattimenti**, previsti dal D.L. del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella L. del 6 agosto 2015, n. 132, **pari a € 167.800,00**

Il valore utilizzato per i terreni agricoli pari €/mq 15,00

(valori riportati per i terreni nelle tabelle VAM Regione Campania: bosco ceduo €/mq 0,40;

(valori delle offerte per i terreni presenti sul mercato: valore med. €/mq 4,50).

Lo scrivente, per tutto quanto sopra chiarito, ritiene congruo il valore di stima dei lotti riportato nell'elaborato peritale.

Il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli; li 16.11.2022

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vittorio Merito

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito

via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli

tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -

P. IVA 06718461210

