



Relazione tecnica

Oggetto: Risposte alla Nota del 16-11-2022 del C.T.U. Arch. Vittorio Merito .

Ente Ufficio : Tribunale Ordinario di Nola Sez. Civ. EE. II. G. Dott.ssa Mirian Valenti

Procedimento Esecutiva : R. G. n.109/2021

Consulente Tecnico di Ufficio : Arch. Vittorio Merito

Parti : Dovalue S.p.A. c/o Sig. De Martino Giuseppe .

-----000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, nella sua qualità di C.T.P. , dalla lettura della "Risposta alle osservazioni di parte, con Nota del 16-11-2022 del' CTU Arch. Vittorio Merito, precisa quanto segue:

Rispondendo al primo punto trattato relativo ai Lotti n.1 e n.2, faccio notare ed confermo che l'aumento del valore dei beni, nella mia perizia, è scaturito dal particolare pregio di interesse storico, culturale ed artistico, tra cui sono stati tramandati di generazione in generazione sino ad arrivare all'attuale esecutato, Sig. Giuseppe De Martino.

E tutto questo è stato ampiamente documentato nella mia perizia di parte con foto allegati e ricerche .

Ma bisogna fare attenzione anche alla frase del CTU quando dice "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 ... " in cui afferma che "verosimilmente" l'edificio è stato costruito nel XIX secolo, quindi la sua affermazione non è sicura al 100% perché si presume l'età della costruzione quindi tale affermazione puo' essere tranquillamente in veritiera perché non si hanno certezze in assenza di ulteriori indagini conoscitive.

Pertanto il CTU non può negare la validità delle nostre affermazioni relativamente al particolare pregio di interesse storico, culturale ed artistico degli immobili oggetto di perizia, ed i consequenziali incrementi dedotti dai coefficienti applicati, se non con tangibili prove contrarie.

Si ribadisce che nella mia perizia ed allegati sono stati ampiamente documentate le seguenti caratteristiche e peculiarità dei Lotti n.1, 2, 3 e 4 tra cui :

- Pregi storici ;
- Pregi artistici ;
- Pregi Culturali ;
- Panoramicità ;
- Presenza di fabbricati dichiarati Monumento Nazionale.
- Presenza di giardini di particolare fattura.

Mentre la formata opinione del CTU si appiattisce sulla sola base della documentazione di rito e dei normali immobili oggetto di pignoramenti e non v'è oltre di ciò.





A parere dello scrivente, il CTU, se vorrà contro dedurre, dovrà produrre prove sicure e contrarie a quanto da me riportato in perizia e ai relativi allegati con ricerche più approfondite del caso specifico per i Lotti n.1 2, 3 e 4 .

Si ribadisce la mia linea seguita per la stima di particolari pregi storici , artistici e culturali per gli immobili dei Lotti n.1,2 , 3, e 4 e cioè

da mia perizia - " *La stima di alcuni immobili, fra i vari beni che saranno trattati, hanno carattere di unicità: storico, artistico e culturale, nonché, la presenza di Piazza principale del Paese, e l'adiacenza al "Palazzo Aragonese" dichiarato Monumento Nazionale ecc. ecc. , infatti per queste caratteristiche un po' particolari, procedo come segue.*

Per la determinazione dei valori di riferimento della stima, i cosiddetti comparables devono concernere immobili simili aventi medesimo interesse artistico e storico. Diversamente, in assenza di dati di mercato locali relativi a immobili di interesse storico, possono essere utilizzati anche comparables non aventi tali caratteristiche.

Quindi l'operato del consulente tecnico di parte è stato ricercare ed analizzare i vari annunci simili nel mercato immobiliare anche relativamente ad altre zone simili, per le quali si riesce a determinare un rapporto medio tra i valori di beni di interesse storico e beni ordinari, da applicare anche al caso in esame.

Tale rapporto è molto variabile in relazione alla natura del bene, alla zona in cui è posto (piccolo o grande comune) ed alla sua ubicazione relativa.

Si sono presi come parametri di riferimento i relativi valori economici €/mq di immobili fuori 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.

Analizzando i seguenti valori:

- €/mq 2.366,00 risultante dagli annunci immobiliari presenti in altri Comuni della Provincia di Napoli - vedi n.7 annunci negli Allegati;

- €/mq 1860,00 risultante dagli annunci immobiliari su Palma Campania - vedi n.3 annunci negli Allegati;

la media dei Valori che ne è risultata tra €/mq 1860,00 ed €/mq 2366,00 è pari ad €/mq = 2113,00 €/mq.

*A parere dello scrivente tale valore andrà 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 per le indagini effettuate in loco, e annunci immobiliari specifici - vedasi negli Allegati Annunci immobiliari dei Terreni. Omissis "

Infine ribadisco che la Soprintendenza si è riservata di effettuare la verifica della sussistenza dell'interesse culturale, pertanto non è detto che da tale verifica non risulti confermato quanto asserito dallo scrivente e dal proprietario.





Continuando al paragrafo delle Risposte delle Osservazioni di parte CTU al punto

“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 Omissis .

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.... Omissis .

cito testo del CTU “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)“

In questo caso il CTU, si avvicina alla data di costruzione del fabbricato di via A. De Martino - testo del CTU “**pur essendo stati realizzati tra il XVIII e XIX secolo**” - ed avvicinandosi alla ns asserzione sia per l'epoca di realizzazione, e sia avvalorando il carattere storico, artistico e culturale dell'immobile.

Poi per la parte – testo CTU “**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)” - .**

Si riporta quanto scritto nella mia perizia a pag. 4 - testo mia Perizia - “Si tratta di un raro esempio di palazzo gentilizio napoletano, non addossato ad altri fabbricati e posizionato ad angolo di strade con scala in muratura di tufo, aperta a volte. L'edificio, costituito da struttura portante in muratura, è in ottime condizioni statiche in quanto già oggetto di lavori di recupero post terremoto 1980. **Il palazzo gentilizio necessita solo delle opere di rifinituraomissis” - .**

Continuando al paragrafo delle Risposte delle Osservazioni di parte CTU al punto

“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... omissis “

Per questo storico fabbricato (sito alla via Antonio De Martino 37,39,41,43,45 3 47) la scelta di dividere in lotti e beni, andrebbe sicuramente a sminuire il suo valore immobiliare, mentre la vendita nella sua interezza andrebbe sicuramente ad aumentare il valore intrinseco dello stesso ivi comprese tutte le pertinenze esclusive . Poi questa soluzione andrebbe a frazionare con





inserimento di piu' proprietari e ciò non sarebbe consigliabile perche' si avrebbe un decremento del suo valore . A nulla vale il fatto che oggi il fabbricato risulta denunciato come A2,A5 e C2 .

Continuando al paragrafo delle Risposte delle Osservazioni di parte CTU al punto

"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).."

Nel merito si ribadisce quanto già detto al punto precedente .

Continuando al paragrafo delle Risposte delle Osservazioni di parte CTU al punto

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..."

Nel merito relativamente al valore attribuito si ribadisce che detti terreni sono recintati da muro e da paletti con rete sovrastante sui lati ed a confine con la strada Via Tavernanova. Poi su detti terreni vi e' un capannone industriale edificato con regolare titolo edilizio a destinazione Industriale il che mette un ulteriore vincolo per il prossimo piano comunale di prevedere sicuramente un'ampia area intorno ad esso a destinazione industriale . Questo valore intrinseco bisogna preventivarlo nella stima fatta, oltre alle altre considerazione già accennate nella mia perizia, da qui il valore di 800 €/mq .

Continuando al paragrafo delle Risposte delle Osservazioni di parte CTU al punto

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 omissis "*

Per quanto riguarda la stima del fabbricato rurale ribadisco quanto già riportato in perizia e differentemente rispetto ai valori di 2000 € / mq per gli altri immobili per questo e' stato ridotto ed applicato il valore di 900 €/mq , essendo una tenuta agricola, situata nelle immediate vicinanze del centro abitato.

E si riporta quanto già scritto in precedenza al 1° punto dei lotti n.1, 2 ed 3 e 4

Testo mia perizia - " *La stima di alcuni immobili, fra i vari beni che saranno trattati, hanno carattere di unicità: storico, artistico e culturale, nonché, la presenza di Piazza principale del Paese, e l'adiacenza al "Palazzo Aragonese" dichiarato Monumento Nazionale ecc. ecc. , infatti per queste caratteristiche un po' particolari, procedo come segue..... omissis.*

Continuando al paragrafo delle Risposte delle Osservazioni di parte CTU al punto

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.” ...

Nel merito di queste valutazioni si parte sempre dal presupposto che i beni immobiliari hanno le caratteristiche e pregi di interesse storico, culturale ed artistico e di conseguenza vanno stimati in base a queste caratteristiche con una stima particolare, da qui la comparazione con altri beni similari in altri Comuni, (vista la pressoché inesistenza di beni da comparare in zona) e poi rapportati ai valori del Comune di Palma Campania.

Per la stima degli altri terreni mi rimetto a quanto già riportato nella mia perizia principale.

Concludendo, il sottoscritto CTP, conferma i Valori immobiliari stimati in mia perizia, restando a disposizione per altri chiarimenti .

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per note di parte.

Casoria lì 27.11.2022

Il Tecnico
Geom. Gennaro Rossi

