

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
I SEZIONE CIVILE

R.G. n° 580/2009

PROCESSO CIVILE

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONI III
ALLA
CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

G.I.: dott.ssa Paola Accuosto

C.T. d'U.: dott.ssa Arianna Divella - agronomo

PROSSIMA UDIENZA - 12/01/2023

dott.ssa Arianna DIVELLA
agronomo

Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)
tel./fax 0818700601 cell. 3476049441
e-mail: a.divella@agronomidivella.it pec: a.divella@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

- PREMESSA	3
1. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO.....	4
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
2.1. Primo punto	5
2.2. Secondo punto.....	7
2.2.1. Sommaria descrizione degli immobili	7
2.2.2. I dati catastali	9
2.2.3. La regolarità urbanistica.....	10
2.2.4. La stima all'attualità.....	10
2.2.4.1 Caratteristiche delle zone.....	11
2.2.4.2 Criterio e metodo di stima.....	12
2.2.4.3 Individuazione del segmento di mercato e andamento	13
2.2.4.4 Calcolo superficie commerciale	13
2.2.4.5 L'indagine di mercato.....	14
2.2.4.5.1 Esame dei dati.....	16
2.2.4.6 Stima degli immobili.....	18
2.2.4.6.1 Il più probabile valore di mercato degli immobili in Poggiomarino.....	19
2.2.4.6.2 Il più probabile valore di mercato degli immobili in Boscoreale.....	21
2.2.5. Valore del compendio.....	21
3. INVIO BOZZA.....	22
4. OSSERVAZIONI DI PARTE	23
4.1. Osservazioni dell'Avv. Miranda e risposta.....	23
4.2. Osservazioni dell'Ing. Villani e risposta	23
5. CONCLUSIONI.....	26
6. RIEPILOGO	27
7. ELENCO ALLEGATI.....	29

- PREMESSA

Il Giudice - Dott.ssa Accuosto - con ordinanza del 26/03/2021, riconvocava la sottoscritta, dott.ssa Arianna Divella agronomo, già Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.d'U.) nel procedimento in epigrafe, per l'udienza del 3/12/2021, differita al 24/02/2022 per istanza della scrivente.

In tale udienza veniva richiesto alla C.T.d'U. quanto segue:

«..In merito all'appezzamento di terreno sito in Boscoreale, costituente la massa ereditaria della de cuius [REDACTED] [REDACTED] (diritti pari alla piena proprietà della particella p.lla 236 e di ½ di quella adiacente, p.lla 271 del fol 5) e nello specifico alla sua comoda divisibilità, il ctu dichiara l'intera consistenza non comodamente divisibile precisando che "pur trattandosi di due particelle si è valutata l'idea di considerare un unico corpo per tener conto di un comodo utilizzo essendo un terreno agricolo" e sulla possibilità del frazionamento della particella 271, per la parte di spettanza della de cuius con fusione alla p.lla 236, "si riserva di approfondire la realizzabilità interrogando gli uffici competenti".

Quanto alla stima dei beni ed alla diversa rivalutazione di alcuni e deprezzamento di altri subiti nel corso del tempo, il ctu fa rilevare che essendo trascorso più di cinque anni e le possibili modifiche intervenute nei piani regolatori dei comuni in cui sono allocati gli immobili è necessario aggiornarne i valori per la qual cosa chiede un congruo termine per provvedervi dovendo presumibilmente rioperare la stima degli

stessi con relativi sopralluoghi ed acquisizione di documentazione. A questo punto per una più puntuale risposta ai chiesti chiarimenti ed aggiornamenti, il ctu chiede un termine di giorni 90 per il deposito di sintetica relazione di aggiornamento integrativa in risposta ai richiamati punti ...».

Per l'espletamento dell'incarico, il Giudice conferiva al C.T. d'U. termine di 90 giorni per l'invio dell'elaborato di Bozza; termine di giorni 10 per le parti per l'invio di eventuali Osservazioni e termine di giorni 10 all'Ausiliario per il deposito dell'elaborato.

Attesa l'esigenza di effettuare ulteriori approfondimenti la scrivente inoltrava istanze di proroga.

Dopo il preliminare esame dei fascicoli e delle necessarie verifiche sopralluogo nonchè presso gli Uffici Tecnici comunali e la Conservatoria, ha redatto la presente relazione che, per una migliore comprensione, è stata articolata come riportato nell'indice che precede.

1. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO

Il C.T. d'U. ha effettuato in totale **un** accesso sui luoghi del procedimento, per poter rilevare l'attuale consistenza e stato in cui versano gli immobili.

L'**accesso** è stato svolto il 15 marzo 2022 alle ore 9.50 circa, sono intervenuti:

- [REDACTED] con
l'avv. Valentino Miranda;

- [REDACTED] era presente l'Avv. Lamberti, l'Avv. Francesco Di Somma ed il CTP Ing. Eugenio Possetti;
- per [REDACTED] ed il nominato CTP Ing. Carmine Villani;
- per la parte convenuta il [REDACTED] e l'avv. Carmela Fimiani.

È stata effettuata la ricognizione degli immobili in Poggiomarino ed in Boscoreale, sono stati registrati rilievi fotografici; le attività sopralluogo venivano concluse (vedasi ALLEGATO 1).

2. RISPOSTE AI QUESITI

La scrivente ha ricevuto la richiesta di valutare la divisibilità del fondo in Boscoreale e, tenuto conto del tempo trascorso, rivaluterà il valore degli immobili, già descritti nei precedenti elaborati. Le risposte verranno articolate come segue:

- 1) divisibilità del fondo ubicato in Boscoreale;
- 2) rivalutazione dei valori immobiliari.

2.1. Primo punto

Circa la divisibilità del fondo ubicato in Boscoreale, va detto che essa verrà valutata sulla base di quanto sancito dal DPR 380/01 art. 30 comma 10, e sulla base di quanto riferito dall'Ufficio tecnico. L'eventuale frazionamento andrà depositato al Comune per il nulla osta e di conseguenza al catasto per l'effettivo completamento della pratica.

Circa la materiale divisione, va detto che dalla lettura dell'Atto di Donazione del Notaio Aristide D'Ambrosio del 1953 rep. 28824, allegato alla Relazione del 2010, emerge che il terreno originariamente risultava un'unica particella avente numero 236. Tale particella confinava a NORD e a SUD con delle stradine interpoderali dalle quali, evidentemente risultava possibile l'accesso; si riporta quanto segue: «C) Due appezzamenti di terreno arbustato poco discosti, in contrada Cangiani della complessiva superficie di 8 are 42 e centiare 44 confinanti con beni [REDACTED] ... e vie interpoderali di accesso; riportati in catasto rustico alle particelle .. 223 e particella 236..

[REDACTED] un fondo di are 7 e centiare 61.. che confina con via vicinale d'accesso in catasto sarà distinta con la particella 223 ed un secondo appezzamento di **are 6 e centiare 53** staccato dall'altro fondo poco discosto e confina con beni [REDACTED] .. e **via interpodereale di accesso, definito con la particella 236.** A questo appezzamento di terreno vi è il condominio del viottolo largo cm 50 che ha inizio dalla via situata a mezzodì e finisce sull'altra via interpodereale carrese situata a settentrione.

Ed infine alla costituita figliola Carolina dona: il rimanente appezzamento di terreno del fondo in località Cirillo descritto alla lettera C).. confina con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quelli di [REDACTED], terreno donato alla [REDACTED] e via interpodereale; con condominio al viottolo, come per la

germana Rosa, della larghezza di cm 50 che ha inizio sulla via interpoderale a mezzodì e finisce sull'altra via interpoderale a settentrione dello stesso fondo»

Conseguentemente, nell'ALLEGATO 2, è stato ipotizzato il frazionamento della particella 236, di esclusiva proprietà [REDACTED] due unità aventi metrature differenti al fine di ottenere, unitamente alla particella 271, due unità di terreno della superficie di circa m² 1.000 ognuna; l'accesso, fatte salve eventuali nuove indicazioni non pervenute alla scrivente (eventuali diritti di terzi), avviene dalle strade interpoderali di confine; come specificato nell'atto di provenienza, è stato previsto il viottolo in comune che da NORD si svolge a SUD, come da disegno allegato.

2.2. Secondo punto

In data 15 marzo 2022 è stato espletato un accesso sopralluogo nel quale è stato possibile accedere presso gli immobili in esame. Sulla base delle condizioni di conservazione degli stessi e dei rilievi grafici già eseguiti verrà effettuata la stima all'attualità.

Si procede con una sommaria descrizione degli immobili, quindi con la stima.

2.2.1. Sommaria descrizione degli immobili

I cespiti in successione sono (cfr. Documentazione Fotografica):

nel Comune di Poggiomarino

- 1) un fabbricato ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati 80, allibrato al Catasto del comune di Poggiomarino al **foglio 17** individuato dalla **particella 212**. L'appartamento si sviluppa su un unico livello (piano terra), composto da ingresso, due cucine, due bagni di cui uno con disimpegno, e tre camere. La consistenza reale totale dell'intero immobile ammonta a m² 487,83. Lo stato di conservazione in cui versa è pessimo.
- 2) un appezzamento di terreno ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati, **individuato** dalla **particella 59, foglio 17**, superficie catastale **m²1.401**, qualità seminativo irriguo di 2^a classe. Non è coltivato.

nel Comune di Boscoreale

- 3) un fabbricato ubicato in Boscoreale alla Via Botteghele individuato dalle particelle **573 e 574 del foglio 6** del Catasto Fabbricati di Boscoreale. È composto da piano terra e primo piano costituito da una camera, con disimpegno e bagno. Sulla corte sono ubicati due vani assimilabili ad una stalla. La consistenza reale totale dell'intero immobile è pari a m² 418,26. Lo stato di conservazione in cui versa è pessimo.
- 4) un appezzamento di terreno ubicato in Boscoreale alla località Cirillo, **individuato** al Catasto Terreni del Comune di Boscoreale al **foglio 5**, dalla **particella 236**, estesa catastalmente per m² 1.380, qualità nocciolo; all'attualità seminativo; non è coltivato.

- 5) un appezzamento di terreno attiguo al precedente
individuato dalla particella **271**, estesa catastalmente per
m² 653, qualità nocciolo; all'attualità risulta un
seminativo, incolto.

Tali beni derivano dalle seguenti masse ereditarie:

Immobili	Comune	Dati catastali	Quota
Terreno	Boscoreale	Fg 5 p.lla 236	Intera quota
Terreno	Boscoreale	Fg 5 p.lla 271	Quota al 50%

Immobili	Comune	Dati catastali	Quota
Fabbricato con corte	Boscoreale	Fg 6 p.lle 573-574	Intera
Terreno	Boscoreale	Fg 5 p.lla 271	Quota al 50%
Fabbricato con corte	Poggiomarino	Fg 17 p.la 212	Intera
Terreno	Poggiomarino	Fg 17 p.la 59	Intera

2.2.2.1 dati catastali

Al fine della stima è stata effettuata una nuova verifica dei
dati catastali, nell'ALLEGATO 3 sono rese le visure aggiornate.

In sintesi, non sono emerse variazioni.

COMUNE DI POGGIOMARINO

Fabbricato	fg 17 p.la 212	Da Visura, risultano 5 subalterni Tipo Mappale del 2005
Terreno	fg 17 p.la 59	Da Visura, Impianto Meccanografico del 1977, valgono le considerazioni già riferite nei precedenti elaborati

COMUNE DI BOSCOREALE

Fabbricato	fg 6 p.la 574	Deriva dalla particella 132 (Vedi Atto del 1976 e mappa storica allegata alla Relazione del 2010)
	fg 6 p.la 573	Deriva dalla particella 131 (Vedi Atto del 1976 e Visura Storica)
Terreno	Fg 5 p.la 271	Dati invariati, anche se risultano alcune annotazioni circa la proprietà, poi corrette (anno 2012)
Terreno	Fg 5 p.la 236	Dati invariati, Impianto Meccanografico del 1974

2.2.3. La regolarità urbanistica

Gli immobili oggetto di consulenza presentano irregolarità, come già segnalate nella Relazione del 2010.

Circa il **fabbricato ubicato in Poggiomarino** va detto la scrivente ha espletato l'accesso agli atti presso il Comune riscontrando nessuna variazione rispetto a quanto già registrato in precedenza.

Per la stima dell'immobile si terrà conto dell'attuale consistenza e della situazione già specificata nelle relazioni del 2010 e del 2017.

Anche per il **fabbricato ubicato in Boscoreale** non risultano variazioni rispetto a quanto già riscontrato.

Il terreno **Poggiomarino** ricade in **ZONA E, Agricola Normale** e in parte in **ZONA B2, Residenziale Esistente**, rientra altresì nella delimitazione zona rossa 2 dell'area di emergenza dell'area vesuviana; le aree libere non sono edificabili, nelle more dell'individuazione pubblica sono valutate come agricole (cfr. ALLEGATO 4).

Il terreno **Boscoreale** è classificato dal P.R.G. vigente in **ZONA E, Agricola Normale** (cfr. ALLEGATO 4).

2.2.4. La stima all'attualità

In merito alla stima, attesa la complessità della composizione dei cespiti, di seguito si propone la valutazione del segmento di mercato cui appartengono gli immobili, quindi vengono descritti il criterio da applicare, l'indagine di mercato espletata e la conseguente valutazione dei beni.

2.2.4.1 Caratteristiche delle zone

Gli immobili sono situati nei Comuni di Poggiomarino e Boscoreale;

Poggiomarino

L'area è caratterizzata da una densità abitativa adeguata rispetto alla zona, ricca di insediamenti urbani ed agricoli, presenta condizioni edilizie ed economico-sociali mediocri. Si presenta caratterizzata da un'edilizia diacronica, ovvero risalente a varie epoche.

La zona in esame presenta una viabilità agevole atteso che il fabbricato ed il fondo sono prospicienti la Via Scafati importante arteria della zona.

La zona manifesta un buon grado di urbanizzazione; centri di interesse collettivo (scuole, comune, banche, ect.) sono situati in lontananza.

L'ubicazione del compendio non permette di raggiungere con facilità le stazioni di mezzi di trasporto pubblici.

Boscoreale

Il fabbricato è ubicato alla Via Botteghele, area ricca di insediamenti agricoli; la zona è isolata e la viabilità disagiata. La zona manifesta un grado di urbanizzazione primaria sufficiente. L'ubicazione del compendio non permette di raggiungere con facilità le stazioni di mezzi di trasporto pubblici.

Il terreno è ubicato alla località Cirillo, zona prettamente agricola; l'accesso avviene attraverso una strada sterrata,

risulta, altresì, un ulteriore strada interpoderale a SUD, come tra l'altro riportato nei Titoli.

2.2.4.2 Criterio e metodo di stima

Il **criterio** da applicare è basato sulla determinazione del **più probabile valore di mercato**.

Le principali fasi operative della stima sono le seguenti:

- ⇒ analisi del mercato e rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- ⇒ rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche);
- ⇒ scelta delle caratteristiche immobiliari da analizzare;
- ⇒ compilazione della tabella dei dati;
- ⇒ sintesi valutativa.

Per poter procedere alla stima del valore di mercato utilizzando un limitato numero di comparabili occorre partire da un'adeguata individuazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è

possibile suddividere le caratteristiche immobiliari in:

- ✓ superficialie;

- ✓ locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- ✓ posizionali (relative a: conformazione, pendenza, giacitura ed esposizione);
- ✓ economiche (relative a indici urbanistici e edilizi).

2.2.4.3 Individuazione del segmento di mercato e andamento

Preliminarmente occorre analizzare il contesto mercantile in cui attualmente si colloca il compendio da stimare.

In questo caso il segmento di mercato è ascrivibile ai terreni agricoli ed alle piccole costruzioni con corte, appartamenti, zona periferica (ALLEGATO 5).

Circa il mercato immobiliare degli appezzamenti di terreno, va detto che, in linea generale, si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che influenzano la determinazione dei livelli di prezzo.

Dall'indagine effettuata è emerso che il mercato degli immobili della zona ha registrato negli ultimi anni una generale diminuzione dell'attività di compravendita in termini di numero di transazioni.

2.2.4.4 Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale, è stato redatto già nei precedenti elaborati, su tale base verrà redatta la stima.



2.2.4.5 L'indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata effettuata per ambito territoriale ed è stata circoscritta ai Comuni oggetto d'indagine - Comune di Boscoreale e Poggiomarino, per ambedue è stata valutata la zona periferica, come individuata su Geopoi (www.geopoi.it ALLEGATO 5). La scrivente ha consultato ed intervistato gli operatori di alcune agenzie immobiliari della zona e diversi siti internet specializzati. I valori richiesti sono relativi a:

- abitazioni economiche,
- terreni agricoli venduti, o in offerta.

I dati, quindi, sono stati ricercati anche attraverso il sito *Stimatrixcity* dove è stato possibile acquistare i comparabili, ovvero atti di compravendita recenti di immobili ubicati su fogli di mappa prossimi:

Poggiomarino

- Compravendita TERRENO, Atto n.2438 del 16/12/2020, del notaio PIRONE FABIANA (da www.STIMATRIXCity.it) Repertorio n. 2438 Raccolta n. 1662. Terreno in Poggiomarino, Località Botteghelle, censito al Catasto Terreni al **foglio 17, particella 129**, seminativo irriguo, Classe 2, are 12.32, Reddito Dominicale Euro 34,68, Reddito Agrario Euro 12,09; dal punto di vista urbanistico ricade in Zona Agricola Vincolata E1. Il prezzo convenuto è di € 12.000 (circa **€/m²10,00**);

Boscoreale

- Compravendita TERRENO, Atto n.1762 del 2/03/2022, del notaio CANTE GIUSEPPINA (da www.STIMATRIXCity.it) Repertorio n. 1762 Raccolta n. 1414. Terreno in Boscoreale, Località Cangiani, censito al Catasto Terreni al **foglio 6, particella 566**, seminativo irriguo, Classe 2, are 11.85, Reddito Dominicale Euro 25,70; dal punto di vista urbanistico ricade in Zona Agricola E. Il prezzo convenuto è di € 15.000 (circa **€/m² 13,00**);

- Compravendita ABITAZIONE, rep. 1251 racc. 1108, Notaio dottor MONICA LAUDISIO, del 14/07/2021, alla Via Marra n. 132 unità abitativa due vani terranei con accessori confinanti con via Marra, con via di accesso ed anche con cortile comune; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Boscoreale al **foglio 8, particella 68 sub 6**, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, R.C.Euro 131,95. Superficie catastale m² 78,00. Il prezzo convenuto è di € 20.000 (circa **€/m² 256,00**).

Purtroppo le ricerche non hanno consentito di ottenere ulteriori dati. Quindi la scrivente ha consultato:

- i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI),
- Quotazioni Metroquadro.

I valori ricercati sono riportati nella tabella di seguito resa:

POGGIOMARINO		BOSCOREALE	
Dati scaturiti da:	€/m ²	Dati scaturiti da:	€/m ²
Quotazioni Metroquadro	700	Quotazioni Metroquadro	1.200
OMI	760	OMI	790
Valore medio	730	Valore medio	995

Per tale indagine si è ritenuto corretto valutare anche i prezzi di offerta (*asking price*) poiché appare difficile reperire un numero cospicuo di atti reali di compravendite (la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili" ne prevede l'utilizzo).

Tra le varie offerte sono state prese in esame quelle relative ad abitazioni aventi caratteristiche pressoché simili agli immobili oggetto di valutazione, soprattutto un medesimo stato di conservazione (ALLEGATO 7).

I prezzi d'offerta sono stati ricondotti a valori unitari calcolando, con buona approssimazione, la superficie commerciale degli immobili; il dato è stato depurato del margine di trattativa. Nell'allegato 6 sono resi i risultati dell'indagine.

2.2.4.5.1 Esame dei dati

Gli immobili in esame ricadono in due territori comunali differenti aventi, tuttavia, caratteristiche sovrapponibili poiché zone periferiche.

Di seguito verrà espletato l'esame dei dati al fine di ottenere un prezzo di stima congruo.

POGGIOMARINO

Per quanto riguarda i terreni, il comparabile acquisito evidenzia un valore di **€/m² 10,00**. Il terreno oggetto dell'atto è ubicato sullo stesso foglio di mappa ma in una zona interna rispetto al terreno oggetto di consulenza, come rilevabile dall'allegato 8. Di fatto l'accesso avviene da una strada non commerciale come la Via Scafati e presenta un fronte strada non paragonabile al fondo de quo. Le offerte, per contro, hanno evidenziato dati altalenanti, che variano da €/m² 37,00 a €/m² 6,00. I terreni con offerte più basse sono ubicati in zone più prossime al centro. Logicamente il dato scaturito dal comparabile è il più attendibile e può essere utilizzato come base. Di fatto di notevole importanza è l'ubicazione del fondo, su Via Scafati, caratteristica che consente di valutare un congruo valore di posizione.

Per quanto riguarda i fabbricati, i valori sono relativi ad offerte di immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima, nonché aventi uno stato di conservazione simile (immobili da ristrutturare); le offerte hanno evidenziato valori che oscillano da circa €/m² 900,00 a €/m² 400,00, valore medio **€/m² 587,00**.

BOSCOREALE

Per i terreni, il comparabile acquisito evidenzia un valore di **€/m² 13,00**. Il terreno oggetto dell'atto è ubicato sul foglio di mappa 5, in una zona simile, periferica e con accesso da

una strada impervia, come rilevabile dall'allegato 8, simile al fondo in esame; la coltura in atto è arborea.

Le offerte hanno evidenziato valori da €/m² 24,00 a €/m² 14,00, relativi a terreni ubicati in zone non vicine al centro, ma con apparente migliore viabilità.

Per quanto riguarda i fabbricati, il comparabile acquisito è relativo ad un piccolo appartamento ubicato all'interno di una corte comune, il valore ammonta a **€/m² 256,00**; dalla lettura dell'atto non si rilevano informazioni sullo stato di conservazione, si rileva che l'acquirente è a conoscenza e che è di suo gradimento.

Circa le offerte, anche in questo caso sono state prese in considerazione quelle relative ad immobili simili, vicini e con particolare riferimento allo stato di conservazione (immobili da ristrutturare); le offerte hanno evidenziato valori che oscillano da circa €/m² 526,00 a €/m² 680,00, non si è tenuto conto dell'unità che versa in buone condizioni (punto 5 dell'elenco dell'ALLEGATO 6).

Tenuto conto della differenza tra il valore rilevato dal comparabile (valore che determina l'incrocio tra domanda ed offerta) e i valori derivanti dalle offerte, per le quali non sia ha concreta certezza circa la cristallizzazione dello stesso, appare corretto mediare i dati, valore medio **€/m² 430,00**.

2.2.4.6 Stima degli immobili

Si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato.

2.2.4.6.1 Il più probabile valore di mercato degli immobili in Poggiomarino

Il compendio in esame è costituito dal terreno e dal fabbricato:

Terreno

Le specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche che connotano il fondo in esame sono state già ampiamente descritte in precedenza. Va segnalato, ai fini della stima, che la posizione del fondo è un punto importante, atteso che Via Scafati, contermina ad altri Comuni, è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti produttivi, urbani, commerciali ed agricoli. Tenuto conto del valore di base scaturito dall'esame del comparabile riscontrato, ed ubicato a poca distanza dallo stesso, è possibile attribuire un valore del prezzo di mercato pari ad **€/m² 20,00** per tener conto di un valore che è determinato dalla posizione. Pertanto, **il valore di mercato** può essere così calcolato, con riferimento all'attualità: $m^2 1.401 \times \text{€/m}^2 20,00 = \text{€ } 28.020,00$

Riportando le considerazioni precedenti circa la possibilità di suddividere in due unità il terreno, va detto che si potrebbero ottenere unità con superfici della misura rilevata graficamente di circa $m^2 657$ ognuna¹ - cfr. ALLEGATO 2. Quindi, considerato il valore di €/m² 20,00 si ottiene:

¹ DPR 380/01 art. 30 comma 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e **non si applicano comunque alle divisioni ereditarie**, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Terreno Poggiomarino A	fg 17 p.lla 59	m ² 657,00	€ 13.140,00
Terreno Poggiomarino B	fg 17 p.lla 59	m ² 657,00	€ 13.140,00

Fabbricato

Dalla Relazione del 2010 si rileva che la superficie computata ai fini estimativi ammonta a **m² 176,04**, considerando quindi la proprietà in esame come unico compendio. A riguardo va detto che dal punto di vista catastale risultano cinque Schede Planimetriche per le quali presso il Comune di Poggiomarino non si è avuto riscontro.

Tenendo conto dell'indagine di mercato espletata, delle peculiarità già specificate in precedenza e del prezzo medio **€/m² 587,00** scaturito, si ottiene un valore unitario di **€ 103.335,48**.

Considerato, tuttavia, quanto riferito e calcolato nel 2017, e tenuto conto di quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4), relativo anche alla particella 212, si riportano le considerazioni sulla possibilità di ottenere due unità: A e B pari a **m² 74** ognuna.

La superficie commerciale ammonta a (cfr. ALLEGATO 9 estratto dalla Relazione del 2017): Corpo A: m² 118,39 e Corpo B: m² 95,58

Quindi, tenendo conto delle peculiarità già specificate in precedenza, e del prezzo medio **€/m² 587,00** scaturito, si ottiene:

Corpo A Poggiomarino	fg 17 p.lla 212	m ² 118,39	€ 69.494,93
Corpo B Poggiomarino	fg 17 p.lla 212	m ² 95,58	€ 56.105,46

2.2.4.6.2 Il più probabile valore di mercato degli immobili in Boscoreale

Di seguito la trattazione:

Terreno

Al paragrafo 2.1 è stata valutata la divisibilità del fondo in tre appezzamenti complessivi, volti ad ottenere, nonostante le due masse, due unità simili.

Riportando le considerazioni precedenti, e tenuto conto di un prezzo riscontrato di **€/m² 13,00** si ottiene:

Terreno Boscoreale	Fg 5 p.Ila 236 B	m ² 983,00	€ 12.779,00
Terreno Boscoreale	Fg 5 p.Ila 236 A	m ² 397,00	€ 5.161,00
Terreno Boscoreale	Fg 5 p.Ila 271	m ² 653,00	€ 8.489,00

Fabbricato

Anche in questo caso, si riportano nella seguente tabella i dati relativi alle superfici commerciali già calcolate, tenendo conto delle peculiarità già specificate in precedenza, e del prezzo medio **€/m² 430,00** scaturito, si ottiene:

Corpo A Boscoreale	fg 6 p.Ila 573	m ² 81,89	€ 35.212,70
Corpo B Boscoreale	fg 6 p.Ila 574	m ² 101,35	€ 43.580,50

Circa la suddivisione nei due subaltemi, va detto che dalla lettura dell'Atto del Notaio Bianchi del 28/01/1976 rep. 39238, racc. 6461, emerge la distinzione in due particelle, che, evidentemente hanno generato le odierne 574 e 573 (cfr. ALLEGATO 3 e ALLEGATO 10).

2.2.5. Valore del compendio

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima ammonta a **€ 257.102,59**, di cui:

	Individuazione	Consistenza in m ²	Valore in €
Terreno Boscoreale	Fg 5 p.lla 236 B	983,00	€ 12.779,00
Terreno Boscoreale	Fg 5 p.lla 236 A	397,00	€ 5.161,00
Terreno Boscoreale - 50%	Fg 5 p.lla 271	653,00	€ 4.244,50

	Individuazione	Consistenza in m ²	Valore in €
Terreno Boscoreale - 50%	Fg 5 p.lla 271	653,00	€ 4.244,50
Corpo A Boscoreale	fg 6 p.lla 573	81,89	€ 35.212,70
Corpo B Boscoreale	fg 6 p.lla 574	101,35	€ 43.580,50
Terreno Poggiomarino A	fg 17 p.lla 59	657,00	€ 13.140,00
Terreno Poggiomarino B	fg 17 p.lla 59	657,00	€ 13.140,00
Corpo A Poggiomarino	fg 17 p.lla 212	118,39	€ 69.494,93
Corpo B Poggiomarino	fg 17 p.lla 212	95,58	€ 56.105,46

€ 257.102,59

3. INVIO BOZZA

In ossequio a quanto richiesto dal mandato, la scrivente ha inoltrato alle Parti a mezzo PEC la Bozza della Relazione (ALLEGATO 10):

- per la parte attrice - Avv. Valentino Miranda:
v.miranda@avvocatinocera-pec.it
- per la parte attrice Merolla Anna, Avv. Fusco e CTP Ing. Carmine Villani:
carmine.fimiani@ordigna.it
avvtommasodefusco@pec.ordineforense.salemno.it
- per la parte attrice Merolla Rosa, Avv. Lamberti e CTP ing. Eugenio Possetti:
m.lamberti@legalpec.it, eugenio.passetti@geopec.it
- per la parte convenuta il signor [REDACTED], Avv. Carmela Fimiani: carmela.fimiani@forotorre.it

4. OSSERVAZIONI DI PARTE

Entro i termini stabiliti sono pervenute le Osservazioni da parte dell'Avv. Valentino Miranda e da parte dell'Avv. De Fusco, ovvero del tecnico di parte Ing. Villani, che si rendono sotto gli allegati 12 e 13.

4.1. Osservazioni dell'Avv. Miranda e risposta

L'Avvocato Miranda esordisce riferendo che i valori stimati hanno manifestato una riduzione notevole rispetto al 2010 e che tale condizione, tra l'altro, determinerà di maggiore attrazione il fabbricato in Poggiomarino rispetto a quello di Boscoreale e ulteriori conseguenze come il conguaglio non equo. Rileva che il dato non è confacente a quello reale con riferimento allo stato di conservazione ed all'ubicazione. Evidenzia che il fabbricato di Poggiomarino è stato abitato fino al 2017, mentre il fabbricato in Boscoreale è in uno stato di abbandono già dal 2010.

In risposta alle Osservazioni dell'Avvocato, la scrivente rileva che i valori stimati per gli immobili in parola sono scaturiti dall'indagine resa nei paragrafi precedenti.

4.2. Osservazioni dell'Ing. Villani e risposta

L'Ingegnere Villani, CTP della [REDACTED], articola la propria relazione in funzione dei punti sviluppati dalla CTU. Circa la divisibilità del terreno in Boscoreale - **punto 1** - evidenzia che non ha nulla da eccepire poiché, come indicato nell'Atto del 1953, i terreni presentano un doppio accesso,

ovvero ogni particella ha un fronte strada su via interpodereale.

Sul punto 2 – il CTP osserva che il valore degli immobili stimato nel 2017, rispetto all'odierna stima, risulta decisamente più alto nonostante non siano modificate le prescrizioni urbanistiche e nonostante i dati OMI del 2017 dimostrino valori inferiori a quelli odierni.

Evidenza che per il fabbricato in Poggiomarino la scrivente non ha computato alcune superfici, comprese quelle delle cantine.

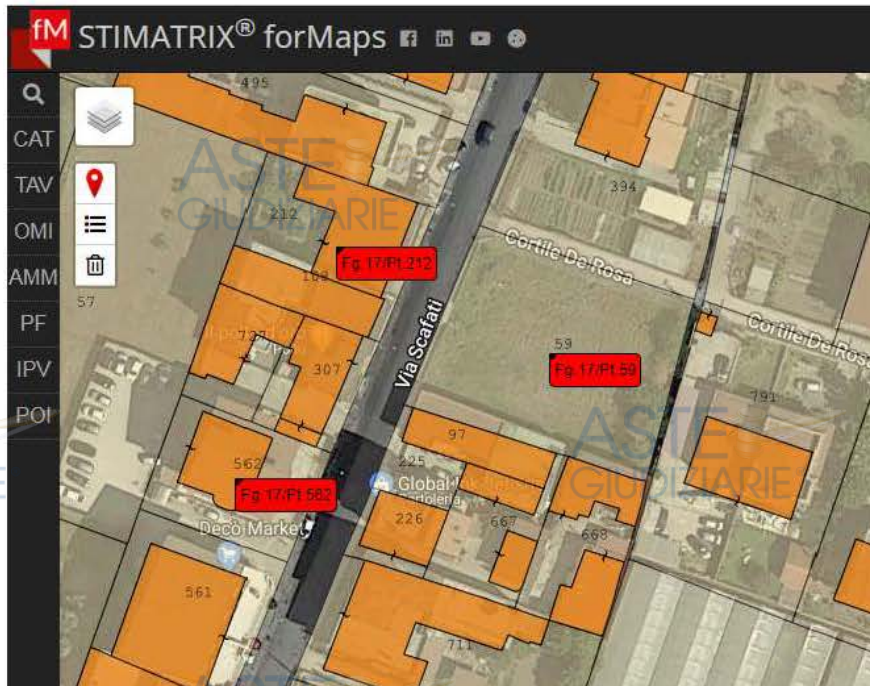
Il CTP valuta gli immobili in €/m² 800,00 per Poggiomarino e €/m² 820,00 per Boscoreale; per i terreni invece, valuta il quello di Poggiomarino in €/m² 45,00, il terreno di Boscoreale in €/m² 15,00.

Quanto riferito dal CTP, circa le indagini di mercato, trova ampio riscontro nell'elaborato peritale, atteso che le valutazioni operate sono frutto di un attento esame delle offerte e dei comparabili riscontrati alla luce delle caratteristiche degli immobili in esame. Tuttavia, al fine di dare corretto riscontro al CTP, la scrivente ha eseguito ulteriori indagini, riuscendo ad acquisire il seguente Atto di Compravendita:

Compravendita ABITAZIONE, rep. 87463 racc. 42405, Notaio dottor TOMMASO D'AMARO, del 19/05/2025, alla Via Scafati n. 93 appartamento piano secondo e garage ubicato al piano seminterrato; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di

Poggiomarino al **foglio 17, particella 562 sub 29** categoria A/3, classe 1, vani 3,5 (m² 98), R.C.Euro 131,179 **e sub 20** categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, R.C.Euro 41,21. Il prezzo convenuto è di € 85.000.

L'atto riguarda un appartamento e un box insistenti nei pressi dell'immobile oggetto di consulenza, come da stralcio estratto da formaps.it:



Dalla lettura dell'atto e dalle informazioni che è stato possibile dedurre, è di tutta evidenza che gli immobili di cui all'atto fanno parte di un fabbricato che versa in ottime condizioni. Tale presupposto non è sovrapponibile con gli immobili oggetto di ctu, ma evidenzia l'andamento del mercato, atteso che ben due unità distinte, appartamento di circa m² 68 e box m² 19, sono stati venduti per € 85.000. Non si hanno riscontri

sulla suddivisione del prezzo tra le due unità, tuttavia tenuto conto che il box è un'unità ben individuata, si potrebbe ipotizzare un valore unitario di circa € 977/m².

In ogni caso il valore di cui alla predetta compravendita consente di confermare i valori stimati dalla C.T.d'U., pari a €/m² 587,00 per un immobile che versa in uno stato di conservazione insufficiente.

Circa le superfici, va detto che nell'Allegato 14 la scrivente ha reso i grafici di cui alla Relazione del 2010, già versata in atti. È possibile verificare sulla base di tali grafici l'esame delle superfici di cui alla licenza rispetto a quelle non rilevate, quindi nella relazione del 2010 venne riferito che per le superfici irregolari si optava per una riduzione del 50% delle stesse ai fini del calcolo. Nel presente elaborato la scrivente ha evidenziato proprio tale dato, nonché anche i risultati di cui alla relazione del 2017, dove si tenne conto - considerando tutte le eventuali spese da sostenere - di una possibile valutazione sulla divisione del fabbricato in due unità.

Tuttavia, attese le possibili criticità, appare opportuno optare per eseguire la valutazione sulla base delle attuali condizioni, e quindi ricondurre il valore all'unica unità, come tra l'altro riferito nel 2010.

5. CONCLUSIONI

Si confermano i contenuti di cui ai paragrafi che precedono. In particolare, si evidenzia, con riferimento al fabbricato in

Poggiomarino, che nel 2017 venne valutata la possibilità di suddividere l'immobile in due unità considerando all'uopo una serie di costi da sostenere. Quindi all'attualità l'immobile è da considerarsi nello stato in cui versa, come unica unità. Pertanto, come riportato al paragrafo 2.2.4.6.1., appare opportuno evidenziare e computare due quote dell'immobile in parola, sulla base della superficie commerciale calcolata:

$$\text{m}^2 176,04 \times \text{€}/\text{m}^2 587,00 = \text{€ } 103.335,48.$$

6. RIEPILOGO

D seguito un sunto dei dati salienti resi nel presente elaborato, rimandando alla lettura dei paragrafi che precedono per il dettaglio.

- Il fondo ubicato in Boscoreale può essere suddiviso sulla base di quanto sancito dal DPR 380/01 art. 30 comma 10, consentendo di ottenere particelle che consentano una suddivisione equa del fondo.
- Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima ammonta a **€ 234.838,00** in cifra tonda, di cui:

	Individuazione	Consistenza in m ²	Valore in €
	Terreno Boscoreale	Fg 5 p.IIa 236 B	983,00
	Terreno Boscoreale	Fg 5 p.IIa 236 A	397,00
	Terreno Boscoreale - 50%	Fg 5 p.IIa 271	653,00
			€ 4.244,50
	Individuazione	Consistenza in m ²	Valore in €
	Terreno Boscoreale - 50%	Fg 5 p.IIa 271	653,00
	Corpo A Boscoreale	fg 6 p.IIa 573	81,89
			€ 35.212,70



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo B Boscoreale	fg 6 p.lla 574	101,35	€ 43.580,50
Terreno Poggiomarino A	fg 17 p.lla 59	657,00	€ 13.140,00
Terreno Poggiomarino B	fg 17 p.lla 59	657,00	€ 13.140,00
Quota A Poggiomarino	fg 17 p.lla 212	88,02	€ 51.667,74
Quota B Poggiomarino	fg 17 p.lla 212	88,02	€ 51.667,74
			€ 234.837,68

Tanto in espletamento del mandato, fiduciosa di aver ben
operato nell'interesse della Giustizia.

In fede

Castellammare di Stabia, 6 dicembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
- dott.ssa Arianna Divella *agronomo* -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



7. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - VERBALI

ALLEGATO 2 - IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

ALLEGATO 3 - VISURE E STRALCI PLANIMETRICI

ALLEGATO 4 - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 5 - INDIVIDUAZIONE ENTRATE GEOPOI

ALLEGATO 6 - TABELLA OFFERTE

ALLEGATO 7 - OFFERTE RISCONTRATE

ALLEGATO 8 - INDIVIDUAZIONE SU FORMAPS DEI COMPARABILI

ALLEGATO 9 - SUPERFICI E GRAFICO PARTICELLA 212 - DA RELAZIONE DEL 2017

ALLEGATO 10 - ATTO DEL 28/01/1976

ALLEGATO 11 - INVIO BOZZA

ALLEGATO 12 - OSSERVAZIONI DELL'ING. VILLANI PER LA PARTE MEROLLA ANNA

ALLEGATO 13 - OSSERVAZIONI DELL'AVV. MIRANDA PER LA PARTE MEROLLA

ADRIANA + ALTRI

ALLEGATO 14 - GRAFICI IMMOBILE IN POGGIOMARINO GIÀ ALLEGATI ALLA CTU
DEL 2010

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

