

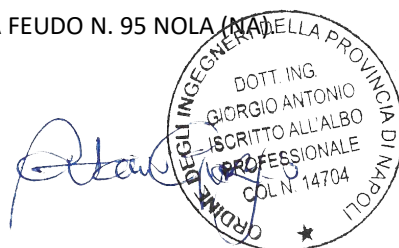
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

STIMA DI TERRENI IN OTTAVIANO (NA)

TRIBUNALE DI VERONA
PROC. LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. R.G. 24/2025

ING. ANTONIO GIORGIO

VIA FEUDO N. 95 NOLA (NA)



INDICE

1. OGGETTO DELLA DI STIMA.....	1
2. IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	1
3. CONDIZIONE URBANISTICA DEI TERRENI	3
4. DESCRIZIONE GENERALE E SOPRALLUOGO	4
5. METODOLOGIA DI STIMA ASSUNTA	7
6. VALORE DEI TERRENI E QUOTA ██████████	8
7. CONCLUSIONI	9

Premessa

Il sottoscritto ing. Antonio Giorgio, con studio in Nola alla via Feudo n. 95, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 14704, ha ricevuto incarico dalla sottoscritta Dott.ssa Chantal Tarocco, in qualità di liquidatore, nell'ambito della procedura di liquidazione controllata iscritta al ruolo RG 24/2025 presso la Seconda Sezione Civile del Tribunale di Verona.

1. Oggetto della di stima

L'attività peritale riguarda la formulazione del più attendibile valore di mercato di 2 lotti di terreno siti in Ottaviano (Na) al fine di stimare il valore della quota di comproprietà dal sig. ██████████, nato a ████████ il ████████.

2. Identificazione e localizzazione dei beni oggetto di valutazione

I dati catastali dei terreni di cui è comproprietario il sig. ██████████ sono identificati catastalmente al foglio 10, particella n. 144 e 150.

Le caratteristiche del classamento, estratti dalle visure catastale, si riportano nella tabella che segue.

Comune di OTTAVIANO						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [mq]	RD [€]	RA [€]
10	144	BOSCO CEDUO	2	920	0,57	0,10
10	150	FRUTTETO	3	9813	129,23	121,63

Tabella 1 - Elenco degli immobili

I due fondi sono contigui e sono localizzati nella fascia territoriale in cui l'area urbanizzata del Comune di Ottaviano lascia posto alle aree naturali delle pendici al complesso vulcanico Somma-Vesuvio, all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio.

Dal punto di vista della classificazione agraria, i terreni appartengono alla Regione agraria n. 2 della provincia di Napoli "Colline Litoranee di Napoli".



Figura 1 Localizzazione aerea dell'area territoriale dei fondi oggetto di valutazione

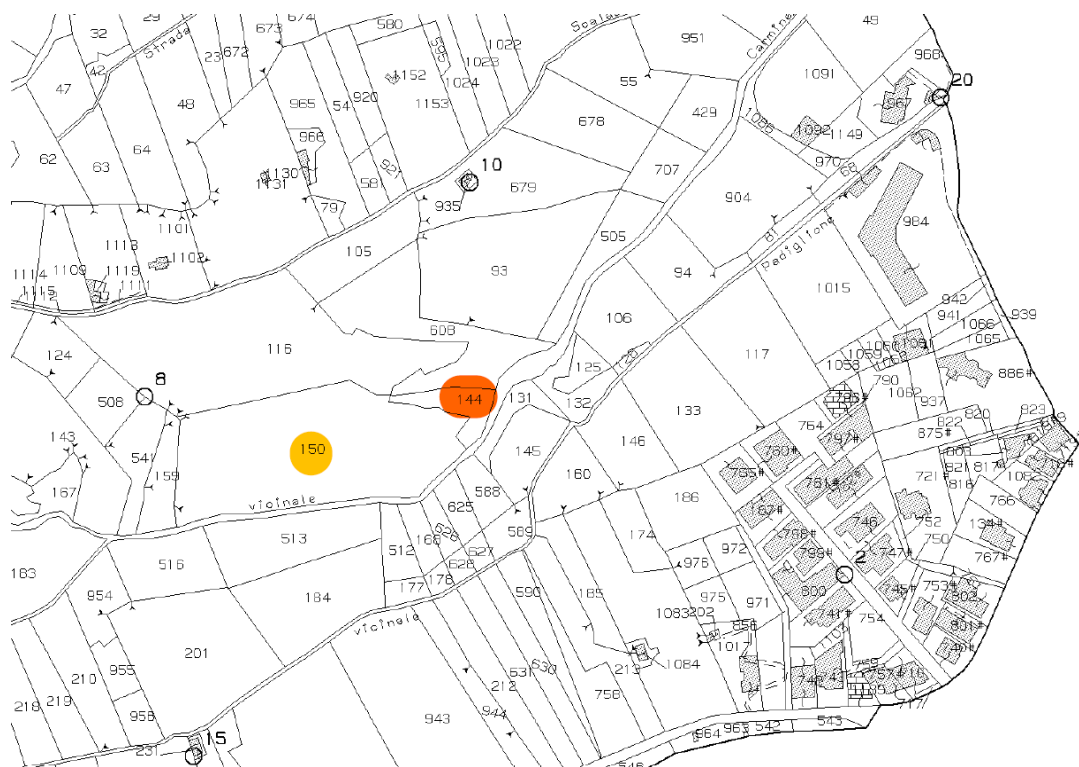


Figura 2 - Estratto mappa catastale foglio 10 con individuazione delle p.lle 144 e 150.

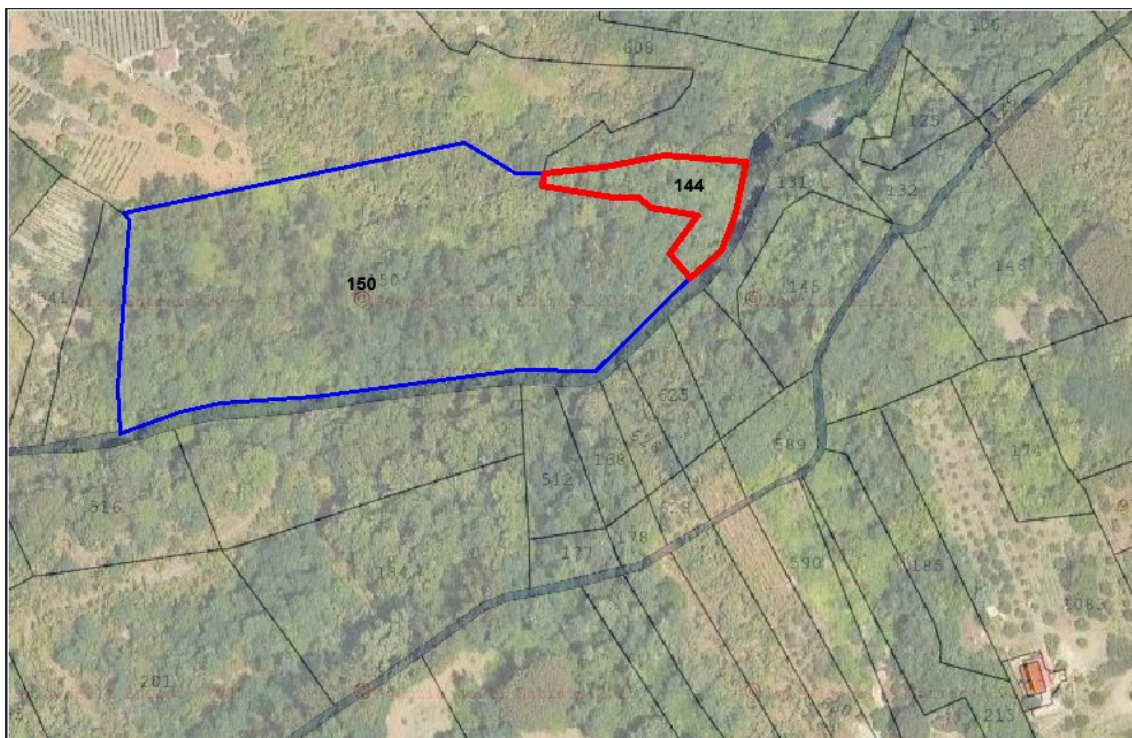


Figura 3 - Identificazione dei lotti mediante sovrapposizione catastale/aerofotogrammetrico .

Dallo studio cartografico si è potuto constatare che i due fondi oggetto di valutazione sono confinanti tra loro, ed entrambi, confinano con il sentiero Scavoletta dal quale sono direttamente accessibili.

La p.lla 144 è il lotto più a valle tra i due; confina a Nord con la p.lla 608, sui lati Est e Sud- est con il sentiero Scavoletta e sugli altri lati proprio con la p.lla n.150.

A sua volta la p.lla 150, oltre a confinare con la 144, è confinante a Sud con il sentiero Scavoletta, ad ovest con la particella n. 159 e a Nord con il fondo identificato con il n. 115.

3. Condizione urbanistica dei terreni

Dalla verifica degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale -i lotti di terreno insistono all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio¹, ai imiti dell'Unità denominata "Sistema insediativo del capoluogo". L'ambito di riferimento "Collinari e montani da tutelare" riferisce di aree di particolare interesse ambientale, caratterizzate da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree agricole pedecollinari che con i nuclei insediativi.

¹ Il Parco nazionale del Vesuvio è un parco nazionale istituito il 5 giugno 1995.

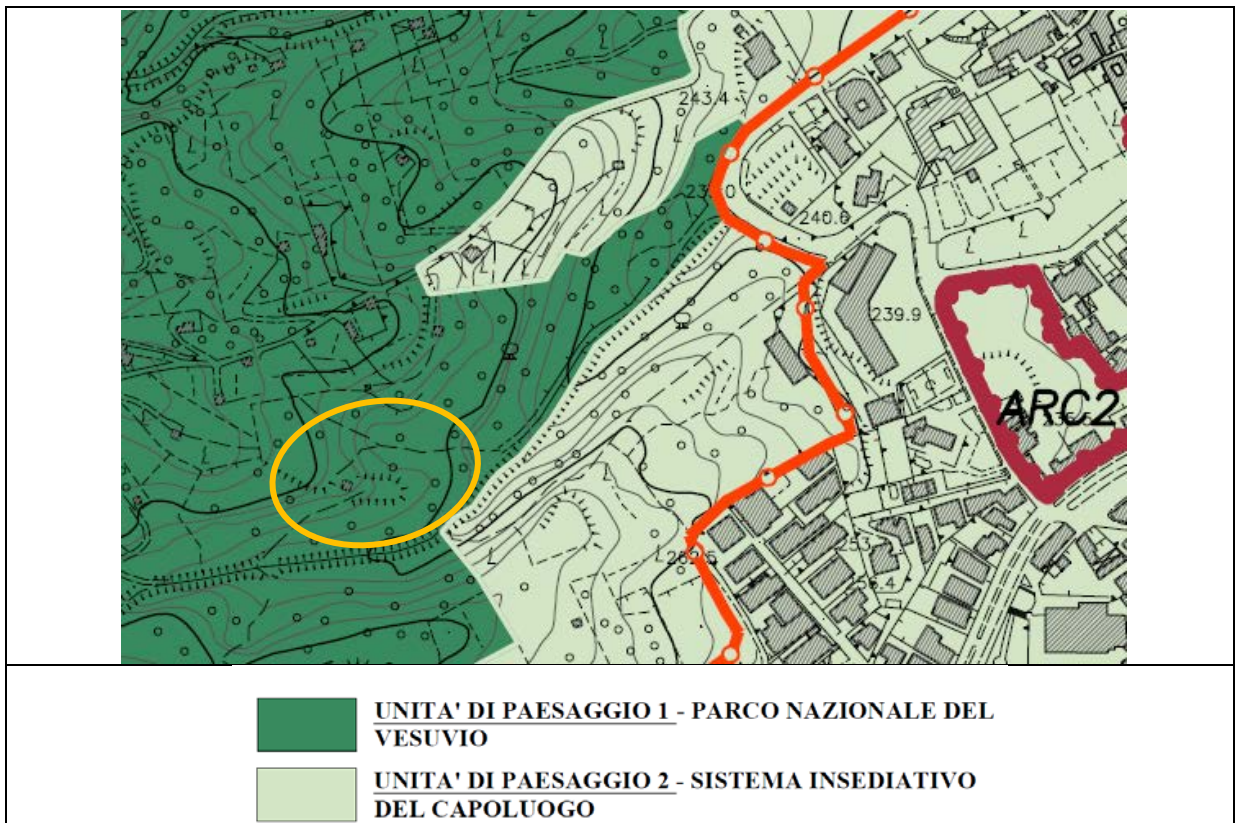


Figura 4 - Stralcio tav. n. 3 PUC Comune di Ottaviano.

4. Descrizione generale e sopralluogo

Lo scrivente, acquisite le informazioni di natura documentale, ha proceduto ad effettuare un sopralluogo per visionare lo stato dei beni.

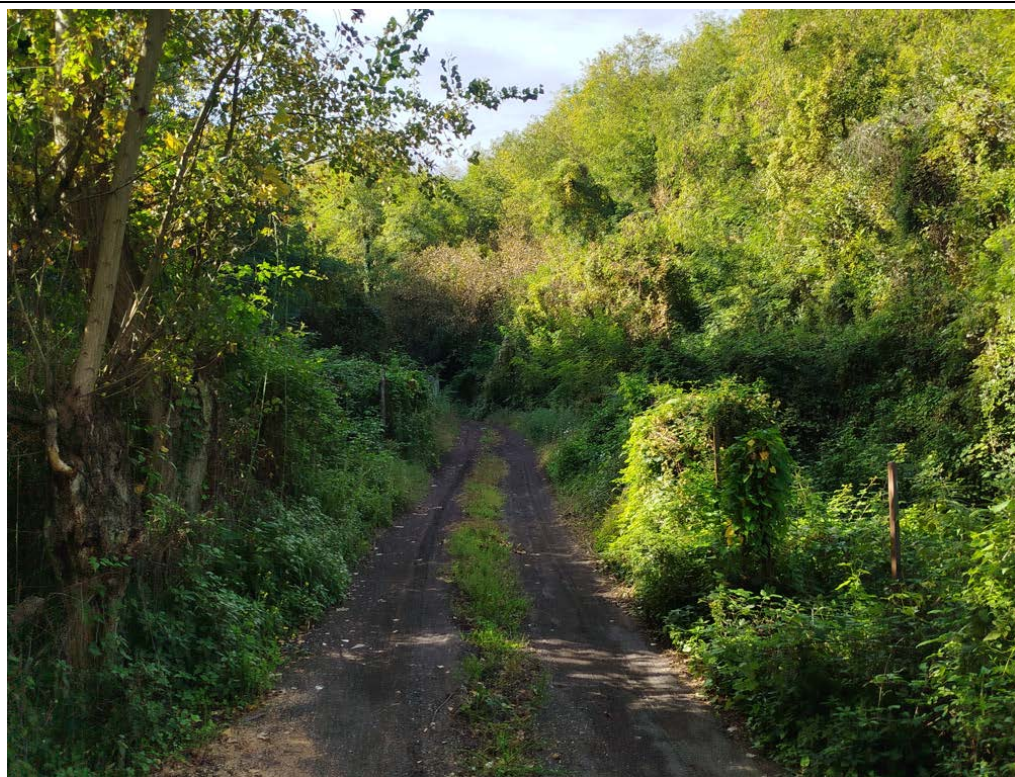
L'accesso verso i lotti di terreno oggetto della valutazione avviene dalla strada comunale via San Giovanni Bosco, imboccando il sentiero carrabile denominato "Scavoletta" che si addentra verso le aree rurali e boschive con pendenze via via crescenti. Il sentiero è ben mantenuto e nei tratti dove non vi è riporto di terreni alluvionali è possibile scorgere porzioni di pavimentazione formata da un lastricato lapideo regolare e compatto. circa Dopo 250 metri dall'imbocco del sentiero si raggiunge il primo lotto (p.lla 144) anche se non è materialmente possibile individuare i confini di separazione tra i fondi per via della folta vegetazione di arbusti e alberi che, senza soluzione di continuità, si sviluppano lungo in sentiero "Scavoletta". Detta vegetazione, di fatto, rappresenta una barriera che allo stato rende inaccessibili i fondi.

Per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, limitatamente a quanto è visibile dal sentiere Scavoletta, i fondi versano in uno stato di abbandono culturale e conduttivo, con presenza di folta vegetazione spontanea.

Si riportano di seguito alcune foto dei luoghi.



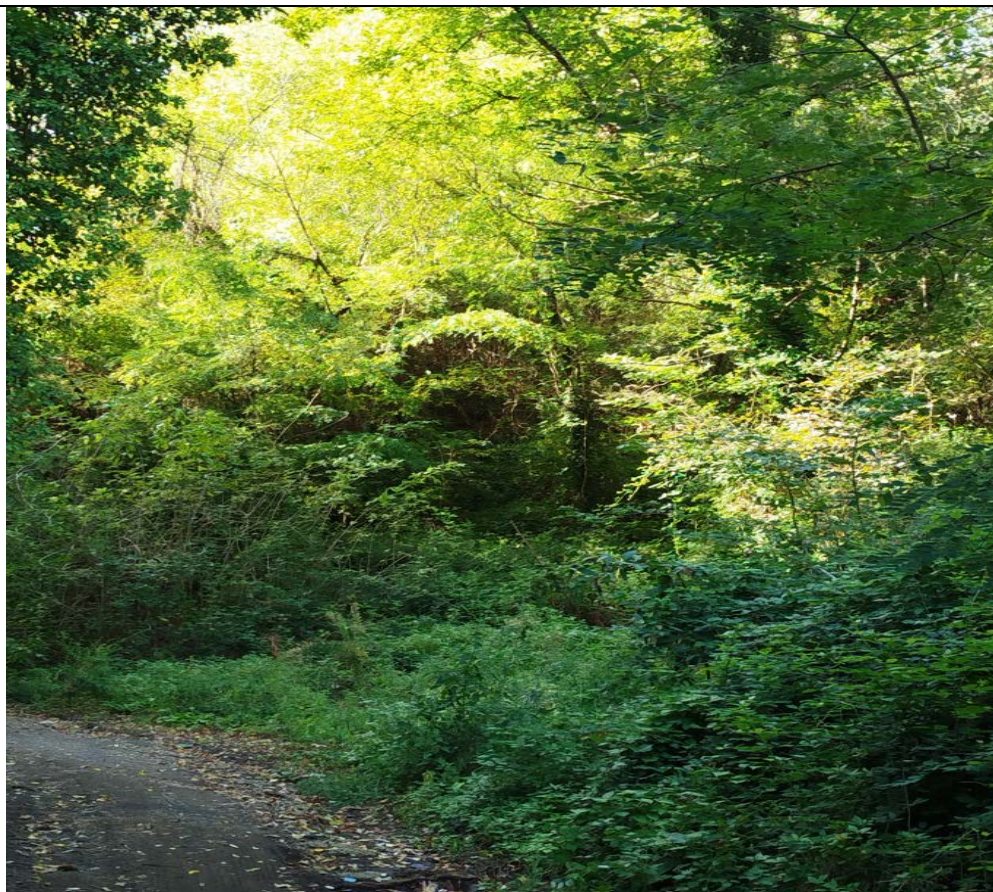
Imbocco di Via Scavoletta, con presenza di sbarra per limitare l'accesso carrabile



I parte - Vista dei fondi che confinano su via Scavoletta.



Il Parte -Vista dei fondi che confinano su via Scavoletta. In paquesta porzione i fondi sono delimitati da reti e la strada è lastricata.



Vista della vegetazione insistente in corrispondenza del fondo p.Ila 144.

5. Metodologia di stima assunta

Tenuto conto della destinazione agricola e boschiva dei fondi, nonché dei vincoli paesaggistici, idrogeologici e di tutela ambientale legati all'appartenenza degli stessi al Territorio del "Parco Nazionale del Vesuvio", la stima del valore dei beni può essere determinato attraverso le seguenti metodologie:

- I. valore fondiario basato sui valori medi agricoli forniti dall'Agenzia delle Entrate;
- II. metodo comparativo, confrontando il terreno con terreni simili venduti/posti in vendita di recente nella stessa area;

Con riferimento ai valori agricoli medi (VAM), i valori più recenti disponibili per le regioni agrarie della provincia di Napoli sono risalenti all'annualità 2019. Tra l'altro, diversamente dalle alte provincie per quali sono reperibili anche le precedenti annualità, per la provincia di Napoli non sono disponibili altre annualità per consentire stime sul trend del valore agrario in una successione di anni.

Si riportano i Valori Agricoli Medi annualità 2019 della Regione Agraria n. 2 in cui ricade il territorio di Ottaviano.

Qualità colturale	Valore agricolo (€/Ha)	Valore a mq
Frutteto	57245	5,72 €
Bosco Ceduo	9737	0,97 €

A seguito del sopralluogo condotto è stato possibile constatare che, in particolare per il fondo identificato con la particella n.150, la condizione colturale è chiaramente non coerente con il classamento catastale attribuito (qualità "frutteto"). Anche la differenza di valore che bisognerebbe trarre dall'applicazione di un giudizio di stima basato sui VAM, per ciascuno dei due lotti, non sarebbe giustificata in considerazione della contiguità tra gli stessi e dalla condizione pressoché simile dello stato attuale di conduzione.

Resta da considerare infatti che i VAM non riflettono il reale valore di mercato di un terreno poiché sono valori medi provinciali che non tengono conto delle caratteristiche specifiche e delle peculiarità del fondo quali ad esempio, accessibilità, vicinanza a centri abitati, redditività potenziale reale, ecc..

D'altro canto, avendo constatato che molti terreni limitrofi e confinanti sono destinati a culture quali vigneti e nocioleti, si ritiene opportuno non trascurare nel giudizio di stima il Valore Potenziale, che compatibilmente con il rispetto dei vincoli urbanistici, considera le possibilità future di utilizzo e valorizzazione.

Alla luce di tali elementi, lo scrivente ritiene improprio avvalersi dei VAM per la stima del più probabile valore di mercato dei fondi e quindi orienta la propria indagine verso l'acquisizione di informazioni del mercato immobiliare per lotti di terreno con caratteristiche similari.

Dalla rete e dalle interlocuzioni dirette con le agenzie immobiliari locali, è stato possibile identificare un certo numero di proposte di vendita, alcune situate proprio in prossimità dei fondi oggetto di valutazione (Scavoletta), altri posizionate in aree del territorio di Ottaviano che possono considerarsi molto similari (medesimo ambito collinare di tutela, non distante dalle aree insediative, condizione colturale ecc.).

Dai dati esaminati, escludendo le proposte che da una valutazione statistica determinano un valore unitario con maggiore dispersione e considerando un coefficiente di riduzione per il particolare stato di abbandono, si assume il seguente dato quale valore unitario medio a base della valutazione

Valore Unitario Medio: 3,30 €/mq

6. Valore dei terreni e quota XXXXXXXXXX

Sulla base dell'attività esperita e delle analisi condotte per l'assunzione del valore unitario, e tenuto conto che le superfici dei fondi sono estratte nelle visure allegare al presente documento, il più probabile valore di mercato dei due fondi oggetto della stima è computato come segue:

Immobile	Superfici	Valore a mq	Valore stimato complessivo
Foglio 10 - P.IIa 150	9813 mq	3,30 €	32.382,90 €
Foglio 10 - P.IIa 144	920 mq	3,30 €	3.036,00€

Il valore stimato dei fondi identificati catastalmente al foglio 10 del comune di Ottaviano, p.IIe nn.144 e 150, è pertanto complessivamente pari a € 35.418,90, overrossia in cifra tonda pari a € 35.400.

Ala quota del comproprietario XXXXXXXXXX, pari a 2/18, è attribuito un valore di € 3.935,43 overrossia in cifra tonda pari a € 3.950.

7. Conclusioni

L'attività peritale di stima condotta nell'ambito della procedura di liquidazione iscritta al ruolo RG 24/2025 presso la Seconda Sezione Civile del Tribunale di Verona ha restituito quanto segue:

- I. Il valore attuale di mercato stimato dei fondi identificati catastalmente al foglio 10 del comune di Ottaviano, particella n. 144 e particella n.150 è determinato in € 35.400.
- II. IL valore della quota di comproprietà del sig. ██████████, pari a 2/18, è stimata pari a € 3.950.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Ottaviano, lì 20 ottobre 2025

Il Tecnico

Ing. Antonio Giorgio

Si allega.

- Visure catastali

