

2.6.1. Immobili di cui al Lotto n.1 (foglio 10 particella n. 6 senza sub. e sub. 2).

Gli immobili, come detto in precedenza, ricadono nel perimetro della frazione Santa Maria a Valogno del Comune di Sessa Aurunca, all'interno del centro abitato di tale frazione, nella via S. Carlo al civico n.16, in una zona in cui si riscontra la presenza di altre abitazioni e rare attività commerciali. L'edificio a cui appartengono i beni pignorati è di indubbia origine rurale, di impianto di inizio secolo scorso o addirittura antecedente, con struttura principale portante in muratura, suddiviso tra un piano terra, un primo piano ed un piano sottotetto. Attualmente sulla costruzione, che complessivamente si presenta in buono stato di conservazione, sono rilevabili evidenze di interventi di manutenzione eseguiti nel corso degli anni, anche recenti, sia all'esterno che all'interno del fabbricato; l'intera costruzione si presenta in parte completata ed in parte visibilmente ancora non ultimata, con particolare riferimento ad alcuni ambienti al livello del sottotetto.

In seguito all'accesso svolto in data 27/09/2021 si è constatato che i cespiti pignorati piuttosto che rappresentare beni autonomi ed indipendenti, rappresentano volumetrie ultimate che costituiscono il fabbricato interamente edificato sulla part.lla n.6 del Fg.10; l'edificio non presenta cortili, disimpegni scoperti o altro che possa individuare una separazione tra i due cespiti catastali.

In sede di accesso, inoltre, è stata anche constatata all'interno del fabbricato la presenza di alcune opere edili e lavorazioni non incluse nell'ultima DIA rintracciata presso l'archivio dell'UTC del Comune di Sessa Aurunca e, quindi, verosimilmente realizzate nel corso del tempo in assenza di titolo autorizzativo. Ne consegue che, come meglio dettagliato nel seguito, ai fini della stima economica del lotto, risulterà necessario verificare l'assentibilità delle opere eseguite senza titolo, allo stato presenti nel fabbricato, e l'incidenza in termini economici delle stesse sulla stima dei beni costituenti il lotto.

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi, sono state consultate le dichiarazioni rese e presenti agli atti, nonché gli atti notarili ultraventennali reperiti

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

(in primis la donazione e la compravendita del notaio Giacomo [redacted]) [cfr. all. n. 08]. Dai documenti consultati emerge che nell'anno 1955, oltre alla costruzione rurale costituita da stalle al piano terra e vani al primo piano, era indubbiamente presente sulla p.lla n.6 del foglio n.10 un cortile non edificato che, stante le documentazioni e le dichiarazioni dei proprietari rinvenute presso l'archivio dell'UTC del Comune di Sessa Aurunca, sarebbe stato oggetto di edificazione tra la seconda metà degli anni '50 e la prima degli anni '60.

In ossequio alle indicazioni contenute nel mandato, sono state eseguite ispezioni presso il Settore tecnico Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca, con il principale scopo di accedere alla documentazione relativa a titoli concessori e/o autorizzativi, nonché alle eventuali istanze di sanatoria riferite al fabbricato nel quale ricadono i due beni pignorati [cfr. all. n. 10].

All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari nel corso degli anni, sia per ubicazione dell'immobile, l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale ha attestato con nota prot. 30549 del 7/12/2021 [cfr. all. n. 10] che, in riferimento agli immobili in parola ed ai signori [redacted] la consultazione degli archivi comunali non ha fornito nessun riscontro né relativamente all'esistenza di pratiche di concessioni edilizie o permessi di costruire, né di agibilità, ma solo tre pratiche edilizie riconducibili alla DIA 20/2006, alla DIA 84/2011 ed alla DIA 98/2009 (quest'ultima, come si vedrà nel seguito, è riferita all'immobile di cui al lotto n.2).

Con la DIA 20/2006 il Comune di Sessa Aurunca autorizzava i richiedenti sigg. [redacted] eseguire una ristrutturazione edilizia consistente nella "demolizione di un bagno interno, ricostruzione dello stesso in un vano esistente per l'eliminazione delle barriere architettoniche e sostituzione di parti della copertura". Dagli allegati grafici di progetto, rinvenuti presso gli archivi dell'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 10], si può verificare la congruenza (e soprattutto le discrepanze) tra le opere in progetto e lo stato attuale. Dalla relazione tecnica allegata al fascicolo e dai grafici consultati si evince che le opere autorizzate consistono in un intervento principalmente interno al fabbricato, con struttura portante in muratura, suddiviso su tre livelli (piano terra primo piano e piano sottotetto). Per

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

quanto descritto e raffigurato nell'incartamento di progetto, l'intervento riguarda principalmente il primo piano del fabbricato e parte della sua copertura: al primo piano, dal confronto tra le planimetrie rappresentate si evince che le opere consistono nello spostamento di un piccolo bagno (prima ubicato sopra la scala in muratura di collegamento tra il piano terra ed il primo piano) in un vano a precedente destinazione residenziale (camera da letto); le opere in progetto inoltre comprendono anche la sostituzione di due porzioni di copertura al confine Sud del fabbricato. Dalla documentazione rinvenuta si evince che la pratica edilizia in parola trova conclusione con una comunicazione di ultimazione dei lavori in data 22/07/2009, contenente una dichiarazione di conformità ai grafici di progetto approvati dall'Amministrazione comunale. Non si rinviene alcuna documentazione inerente l'agibilità, conseguente alla ristrutturazione edilizia eseguita.

Con la DIA 84/2011 le richiedenti sigg.re [REDACTED] inoltravano istanza di autorizzazione alla esecuzione di opere di manutenzione straordinaria consistenti nella "tinteggiatura delle facciate esterne e nella sostituzione di parti della copertura esistente". Dagli allegati grafici di progetto, rinvenuti presso gli archivi dell'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 10], ancora una volta si può verificare la congruenza (e soprattutto le discrepanze) tra le opere in progetto e lo stato attuale. Dalla relazione tecnica allegata al fascicolo e dai grafici consultati si evince che il titolo autorizzativo avrebbe dovuto riguardare esclusivamente alcune parti esterne del fabbricato. Dagli atti reperiti si apprende l'esistenza di una comunicazione di rinuncia alla DIA inoltrata, con differimento dell'esecuzione delle opere ad altra data (e conseguente richiesta di nuovo titolo) nonchè con dichiarazione di non aver mai dato avvio alle opere in progetto, acquisita dal Comune di Sessa in data 12/01/2012.

Conformemente a quanto riportato esplicitamente nel mandato, pur non avendo rintracciato nessuna informazione su eventuali licenze edilizie per l'edificazione del fabbricato, la presenza di autocertificazioni rese dalle proprietarie ai sensi del DPR 445/2000 (allegate all'incartamento di cui alla DIA 20/2006), attestanti l'esistenza del fabbricato già negli anni '50, unitamente alla verosimile preesistenza del fabbricato già in data 1/09/1967, consentono di poter ritenere che la

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

costruzione in esame, dal punto di vista urbanistico, possa essere considerata regolare, salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi alle singole unità immobiliari, eventualmente intervenute in data successiva.

Come riportato nell'attestazione inerente la destinazione urbanistica del 25/11/2021 [cfr. all. n. 06] lo strumento urbanistico attualmente vigente nel territorio comunale è il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto 10 bis in data 12/04/1972 dal Presidente della Giunta Regionale della Campania (risultando definitivamente invalidato il PRG adottato dalla stessa Amministrazione con Delibera commissariale n.4 del 11/09/1997), ovvero lo stesso strumento vigente anche ai tempi dei due titoli edilizi sopra argomentati rinvenuti dall'UTC di Sessa Aurunca. Dalla citata certificazione emerge che il fabbricato contenente i due beni pignorati risulta classificato nella zonizzazione del Programma quale zona "B1"; in detta zona le prescrizioni urbanistiche in essere prevedono, tra l'altro, un $IF=3mc/mq$ (Indice Fondiario), un $IT=1,96 mc/mq$ (Indice Territoriale), una $H_{max}=19m$ (altezza massima), un $NP=5$ (numero di piani) ed un $RC=4,5 mq/mq$ (Rapporto di copertura), ma soprattutto risultano ammesse le demolizioni e consentite le ricostruzioni nel rispetto dei limiti appena elencati.

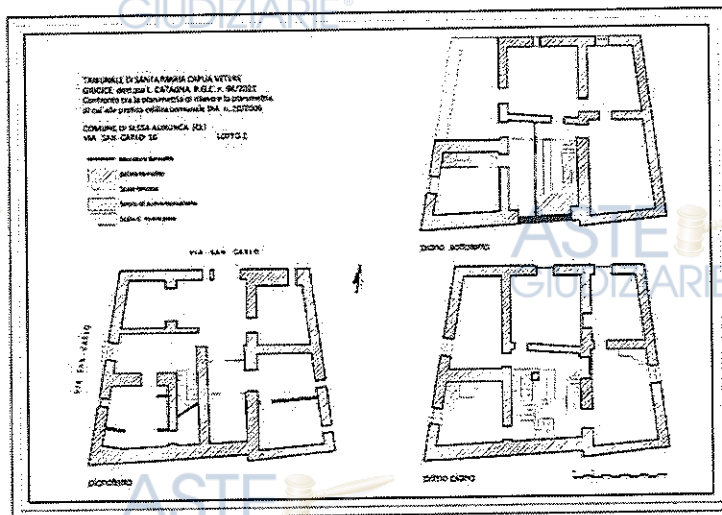
Approfondendo l'analisi della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, lo scrivente ha eseguito anche un'ulteriore specifica ispezione presso gli Uffici del Comune di Sessa Aurunca, al fine di individuare eventuali istanze di condono pendenti o concluse. Il riscontro negativo fornito dall'Amministrazione con nota formale [cfr. all. n. 10], unitamente alle dichiarazioni di inesistenza di domande ai sensi della L.47/85, L.724/94 e L.326/03 presenti nelle pratiche edilizie rintracciate, consentono di poter ritenere che effettivamente non è stata mai prodotta alcuna istanza su nessuno degli immobili costituenti il fabbricato; del resto, l'eventuale presenza di istanze di condono non concluse sarebbe stata, ai sensi di legge, incompatibile con il rilascio di qualsiasi titolo autorizzativo inerente interventi di ristrutturazione edilizia e/o di manutenzione straordinaria.

Al fine di fornire riscontro alle richieste del quesito del mandato, per definire la regolarità del bene pignorato sotto l'aspetto edilizio e urbanistico, allo stato, è possibile eseguire solo alcune considerazioni operando un confronto tra lo stato di fatto e le raffigurazioni riportate negli

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

incartamenti di cui alla DIA n.20/2006 e, soprattutto, all'ultima in ordine temporale alla DIA n.84/2011 (ultimo incartamento progettuale riferito all'immobile disponibile presso gli archivi dell'Amministrazione comunale) [cfr. all. n. 10].

Il confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e quanto graficamente riprodotto



nell'ultima planimetria depositata presso gli Uffici dell'Amministrazione comunale consente di poter verificare e quantificare l'esistenza di opere edili eseguite in assenza o in difformità del titolo edilizio

autorizzativo. Dette difformità [cfr. all. n. 10], per quanto inequivocabilmente deducibile dai grafici, oltre a riguardare la creazione di un ulteriore bagno e la trasformazione di un vano in camera da letto (entrambi al piano sottotetto), consistono principalmente nella creazione di una finestra al piano sottotetto insistente tra il bagno ed il ballatoio/disimpegno, con conseguente demolizione di parte di muratura, nel taglio di una porzione di solaio e conseguente inserimento di una scala prefabbricata in ferro per il collegamento verticale di due ambienti residenziali (vano soggiorno e camera da letto) presenti al primo piano ed al piano sottotetto, nella rimozione di una scala di collegamento nel disimpegno centrale tra il primo piano ed il piano sottotetto e la conseguente sua sostituzione con una scala in ferro prefabbricata inserita nella struttura portante, nella creazione di un ballatoio previa esecuzione di un solaio, in corrispondenza dello smonto della scala in ferro prefabbricata, sino al solaio preesistente in corrispondenza del previsto smonto della originaria scala di collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto.

La mancata esibizione di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nell'appartamento, il mancato riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Amministrazione Comunale e l'inesistenza di istanze di sanatoria fanno ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

conseguenza delle modifiche apportate in più riprese ed in ultimo in tempi evidentemente recenti, sia una conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di modifiche eseguite nell'appartamento in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

Le modifiche apportate, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 art.3 c.1 lett.d) *"...rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*, sono riconducibili ad opere di *"ristrutturazione edilizia"*.

Ovviamente gli abusi in parola hanno necessariamente comportato un'implementazione e modifica di impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti, oltre all'esecuzione di opere complementari di finitura, quali rivestimenti, intonaci, pitture e pavimentazione; tutte opere, ovviamente, assorbite nella categoria superiore della ristrutturazione edilizia.

Tutti questi interventi eseguiti in difformità (anche quelli che comportano modifiche a parti strutturali del fabbricato e modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati) rientrano tra quelli subordinati al rilascio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art.22 c.1 lett.c).

Per quanto previsto dall'art. 37 c.1 e c.4 del citato DPR 380/01 queste opere abusive possono essere agevolmente sanate: ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio (ovvero, ai sensi del c.1) una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro, fatti salvi la ripresentazione del progetto ed il deposito dei calcoli al competente Genio Civile, nonché la corresponsione dei soli

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

01118918

residenza prodotta dal Comune di Pomezia, risulta verificata nei fatti da quanto rilevato in occasione dell'accesso all'interno del fabbricato di via S. Carlo [cfr. all. n. 01].

In coerenza con quanto appena riportato, risulta anche la verifica eseguita presso l'Ufficio Territoriale di Caserta della Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate. In riscontro a formale richiesta dello scrivente [cfr. all. n. 09] a mezzo email alla Direzione provinciale di Caserta, quest'ultima, interrogata la banca dati, confermava l'esistenza [cfr. all. n. 09] di due contratti di locazione registrati presso gli Uffici territoriali di Piedimonte Matese e di Sessa Aurunca, rispettivamente n. 1064/3 registrato il 4/05/2006 e n. 914/3 registrato il 10/04/2013. Da successiva interrogazione in Anagrafe Tributaria è emerso [cfr. all. n. 09] che entrambi i contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca e di Piedimonte Matese non riguardano gli immobili edificati, bensì solo alcuni terreni oggetto di pignoramento di proprietà esclusiva della esecutata. In dettaglio: il contratto di locazione di terreno agricolo registrato presso l'Ufficio di Piedimonte è relativo ad una locazione non finanziaria in cui l'esecutata non compare come dante causa e, per di più, risulta risolto in data 28/03/2013; ne consegue che nessuna informazione utile ai fini della presente relazione peritale è emersa dalla documentazione inerente la registrazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Piedimonte Matese.

Con formale comunicazione a mezzo pec (prot.161142 del 19/10/2021) [cfr. all. n. 09], la Direzione Provinciale di Caserta ha comunicato l'esistenza di un documento inerente la registrazione di un contratto di locazione di fondi rustici (n.914 serie III vol.33 del 10/04/2013) eseguita da un soggetto dichiarante in qualità di affittuario. Detta registrazione, antecedente alla data del pignoramento, attiene ad un contratto stipulato in data 15/03/2013 ed è relativo a terreni oggi di proprietà della esecutata, sia in comproprietà con terzi, sia in proprietà esclusiva; questi ultimi risultano essere proprio quattro dei sei suoli oggetto di pignoramento (catastralmente identificati al Fg.10 p.lle 195 e 215, nonché 196 e 216). Dalla registrazione contrattuale si apprende che la durata del contratto di fitto è standard e per tutti pari a 15 anni e che il corrispettivo annuo è pari a 100,00 € per i suoli in comproprietà unitamente a quelli di proprietà esclusiva di cui ai mappali nn. 195 e 215; è invece pari a 50,00 € per i due terreni di cui ai mappali 196 e 216. Si evidenzia che, in merito a questi ultimi suoli, la registrazione riconosce il

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

diritto di proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] madre dell'odierna esecutata, che ai tempi della stipula risultava ancora contraente pieno proprietario dei cespiti, poi caduti in successione a favore della sig.ra [REDACTED].

In riferimento agli immobili pignorati edificati ed ai suoli non fittati, non risultando nè occupati da terzi, nè locati a terzi, non occorre quantificare alcun canone di locazione, nè individuare l'ammontare di un'eventuale indennità di occupazione da richiedersi all'occupante; al contrario, in riferimento ai suoli oggetto di contratto di fitto, occorre verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Pertanto, per quanto esposto, risultando il contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento, rientrando nelle ipotesi di immobile locato a soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva in corso, si è stimato un valore di un canone di locazione, al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, c.3, c.c..

2.7.a. Calcolo del valore di locazione di mercato.

Sulla scorta delle indicazioni riportate nel mandato, occorre quantificare un canone di locazione di un terreno appartenente al segmento di mercato di quelli pignorati. Si determina il valore venale del canone di locazione mensile/annuale di terreni analoghi a quelli oggetto di pignoramento, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero locati. In un primo momento, sono quindi stati effettuati approfondimenti su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (utilizzando il sito web della stessa Agenzia), nonché di intermediari privati della locazione (attraverso il sito web "immobiliare.it). I dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate sono discontinui e principalmente riferiti al mercato delle vendite dei suoli; più ricca di dati è stata la verifica delle quotazioni di mercato di locazioni di terreni disponibili degli intermediari. A tal fine è stata predisposta una sintesi di 25 campioni di offerte libere relative a locazioni di zona, fornite da intermediari locali [cfr. all. n. 12]; tuttavia, anche dicotomizzando i dati raccolti tra effettivi terreni agricoli e suoli urbanizzati (che poco hanno effettivamente a che fare con un fitto di suolo rustico), emerge subito un'evidente assenza di coerenza interna, per eccesso di variabilità del valore di locazione, verosimilmente quale

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

conseguenza di una scarsa trasparenza del mercato dei fitti dei suoli agricoli in zona. Pertanto, al fine di individuare un valore significativo di fitto, si è fatto riferimento ai valori locativi relativi all'anno 2020 forniti dal "CREA- Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria" [cfr. all. n. 12], prendendo a riferimento dati relativi a suoli seminativi ed a frutteti specializzati della zona o delle immediate vicinanze. Detti valori tengono implicitamente conto delle principali caratteristiche, quali: posizione del terreno, produttività del suolo, numero medio di piante esistenti, irriguità del terreno. Mediando tra i valori di zona e tra i valori massimi e minimi forniti, si ricava la quotazione riportata nella sottostante tabella:

	Min - Max €/Ha annuo	Media €/Ha annuo	Media €/Ha mensile
Seminativo irriguo per terreni agricoli in zona "monte Maggiore (CE)". Valore riferito a contratti in deroga.	500,00 € 700,00 €	600,00 €	-
Seminativo irriguo per terreni agricoli in zona "monte Taburno (BN)". Valore riferito a contratti in deroga.	200,00 € 300,00 €	250,00 €	-
Valore seminativo		425,00 €	35,417 €
Frutteti specializzati per terreni agricoli in zona Sessa Aurunca (CE). Valore riferito a contratti in deroga.	900,00 € 1.200,00 €	1.050,00 €	-
Frutteti specializzati per terreni agricoli in zona piana Campana SW (NA). Valore riferito a contratti in deroga.	400,00 € 600,00 €	500,00 €	
Valore frutt. spec.		775,00 €	64,583 €

Tab. 10.: Dati CREA - Canoni di affitto nel 2020 per qualità di coltura.

Dal valore specifico medio così ricavato, computando per la locazione la superficie netta dei terreni, si ottiene il canone mensile proposto:

riferimenti catastali		Superficie		qualità	canone di fitto (€) (mensile)
foglio	part	(are)	(Ha)		
10	195	9,68	0,0968	uliveto	6,25
10	215	40,06	0,4000	uliveto	25,83
10	179	13,29	0,1329	castagneto da frutto	8,58
10	180	1,06	0,0106	seminativo	0,38
10	196	15,05	0,1505	uliveto	9,72
10	216	26,97	0,2697	uliveto	17,42
Tot.					68,18 €

Tab. 11

Pertanto, considerato che i suoli con contratto di fitto in essere sono quelli relativi alle p.lle n.195, n.215, n.196 e n.216, si hanno i seguenti valori del canone mensile ed annuo di mercato:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

riferimenti catastali		canone di fitto (€) (mensile)	canone di fitto (€) (annuo)
foglio	part		
10	195 e 215	32,08	384,96
10	196 e 216	27,14	325,68
Tot.		59,22 €	710,64 €

Tab. 12

Tale è il valore del canone di mercato mensile ed annuo proposto.

Per dare esaustiva risposta alle indicazioni riportate nel quesito del mandato, si può concludere che, esclusivamente in riferimento ai suoli di cui ai mappali n. 196 e n. 216, preso atto che il contratto stipulato tra l'occupante e l'esecutata prevede un importo annuo pari a 50,00€/anno, si ha che -in riferimento a questi due cespiti- il canone di locazione annuo pattuito è inferiore a quello di mercato: il primo rappresenta solo il 15,35% del secondo.

2.8. Quesito n.8.

Dall'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente, di cui si è riferito nel par. 2.5. [cfr. all. n. 03], si evince che allo stato non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa per nessuno dei beni in esame.

Alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano trascrizioni di procedimenti giudiziali civili pendenti; nel caso di specie, inoltre, non ricorrere la circostanza di esistenza di provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale; dai Registri Immobiliari, inoltre, non è stata riscontrata l'esistenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Dalla medesima ispezione ipotecaria si evince anche che non sussistono vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene. Inoltre, fino alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano registrate formalità derivate da provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, i fabbricati contenenti i beni edificati e pignorati sono di proprietà dell'esecutata e non risulta la costituzione di un condominio.

Dagli atti notarili ispezionati ed all'esito di alcune ricerche eseguite, non è emersa l'esistenza di alcun vincolo cogente di apposizione ministeriale storico-artistico sugli edifici contenenti i beni pignorati; inoltre, dalla consultazione dei Registri Immobiliari non è emersa

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

l'esistenza di trascrizioni inerenti sequestri penali sugli immobili in esame.

Ad ulteriore risposta al quesito ed in riferimento ai beni pignorati, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori vincoli sono stati consultati alcuni documenti del vigente PdF, nonché il PSAI della AdB distrettuale dell'Appennino Meridionale ed il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 06].

Dalla cartografia del PdF è emerso che l'area in cui ricadono gli immobili di cui al Fg.10 p.lla 6 senza sub. e P.lla 6 sub.2, nonché Fg.10 p.lla 5077 è classificata quale zona residenziale e non rientra in un territorio urbano di impianto storico con valore paesaggistico, nè produttivo, nè di difesa del suolo. L'area in cui ricadono i terreni di cui al Fg.10 p.lle 179, 180, 195, 215, 216 e 196 è classificata quale zona agricola ed analogamente non rientra in un territorio con valore paesaggistico. In entrambi i siti non esistono vincoli di natura militare, nè paesaggistici, ambientali e dei beni culturali; inoltre, risultano anche esenti da ogni vincolo imposto da norme, Decreti, Testi Unici e Leggi inerenti le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, per elettrodotto, cimiteriali, ecc., nonché da "vincoli di area vasta" imposti da strumenti pianificatori sovraordinati, ecc.

La consultazione della Cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatta dalla ex Autorità di Bacino Nazionale dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno non ha evidenziato l'esistenza, nel sito in cui insistono i beni pignorati, di alcun rischio idraulico; in riferimento al rischio frana, invece, alcuni dei terreni pignorati (specie quelli più in prossimità del Fosso del Guarazzo) potrebbero ricadere in aree perimetrate *"Area di Attenzione potenzialmente alta-Apa"* e *"Area di alta attenzione-A4"*. Per questi terreni, qualora in scala di approfondimento venisse confermata la perimetrazione in parola, scatterebbero limitazioni, divieti e prescrizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 delle Norme di Attuazione del PsAi-rf; nelle aree di attenzione in esame si intendono perseguire obiettivi di *incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale*, con il divieto, fatta eccezione per specifiche casistiche contemplate dai citati articoli delle NdA, di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio [cfr. all. n. 06]. Nessun vincolo, inoltre, risulta esplicitamente richiamato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca in data 25/11/2021 [cfr. all. n. 06].

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

L'inesistenza di un condominio non comporta effetti inerenti la gestione condominiale e la regolamentazione di cose/beni comuni. Inoltre, per quanto potuto accertare, non esistono né diritti demaniali, né specifici vincoli consequenziali e gravanti sugli immobili pignorati.

In definitiva per tutti i beni oggetto di pignoramento:

A): Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- inesistenza di domande giudiziali;
- inesistenza di pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale;
- inesistenza di atti/formalità di asservimento urbanistico e di cessione di cubature;
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù a favore di terzi (per i terreni oggetto di pignoramento);
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù, abitazione a favore di terzi (per i beni edificati pignorati);
- inesistenza di imposizione di vincoli di apposizione ministeriale (storico-artistici o di settore e di altro tipo), fatti salvi quelli eventualmente derivanti dallo strumento pianificatorio urbanistico vigente, e quelli eventualmente derivanti dal PsAI-rf della ex AdB Liri-Garigliano e Volturno per alcuni dei terreni pignorati;
- inesistenza di gravami da uso civico sui terreni pignorati.

B): Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- inesistenza di iscrizioni ipotecarie a carico dell'esecutata ed in relazione ai beni oggetto di pignoramento;
- inesistenza di pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli diverse da quella inerente la presente procedura esecutiva;
- relativamente agli immobili di cui al Fg.10 p.lla 6 (senza sub.) e sub.2, in virtù delle difformità urbanistico-edilizie argomentate nel par. 2.6.1, ne consegue una necessaria regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo; pertanto, per quanto esposto in precedenza, conformemente alle indicazioni del DPR 380/2001, ricorre l'obbligo di presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori asseverata (S.C.I.A.) con una sanzione di € 1.290,00 e dell'autorizzazione sismica, oltre alle spese tecniche

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

di redazione della pratica edilizia, forfettariamente pari a 2.000,00 €. Inoltre, in presenza delle difformità catastali argomentate nel par. 2.3.1, per quanto esposto, sussiste l'obbligo di un aggiornamento catastale (Docfa e Pregeo): ne derivano oneri economici, necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile pignorato, il cui importo complessivo è stimato pari a € 1.100,00. Tali oneri, come esposto nel seguito, sono ovviamente stati presi in considerazione e portati in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta.

- relativamente all'immobile di cui al Fg.10 p.lla 5077, in virtù dell'assenza di difformità urbanistico-edilizie argomentate nel par. 2.6.2, non risultano necessari costi per la regolarizzazione edilizia. Inoltre, in presenza delle difformità catastali argomentate nel par. 2.3.2, per quanto esposto, sussiste l'obbligo di un aggiornamento catastale (Docfa): ne derivano oneri economici, necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile pignorato, il cui importo complessivo è stimato pari a € 300,00. Tali oneri, come esposto nel seguito, sono ovviamente stati presi in considerazione e portati in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta.

2.9. Quesito n.9.

Dalla documentazione catastale esaminata e dai titoli notarili consultati si evince che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

2.10. Quesito n.10.

Dagli atti notarili di provenienza e da quanto emerso in seguito all'ispezione ipotecaria non risulta dichiarato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non esiste nessun soggetto (pubblico o privato) a favore del quale sia costituito un eventuale diritto, né di eventuale affrancazione da pesi.

La certificazione rilasciata dalla sezione "Usi Civici" della Regione Campania [cfr. all. n. 11] coerentemente con quanto sopra riportato, attesta l'inesistenza di vincoli di "usi civici" sui

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

suoli pignorati.

2.11. Quesito n.11.

Sulla scorta delle dichiarazioni rese in occasione dell'accesso dalla sig.ra Gabriella Tartaglia, sono state raccolte informazioni inerenti le spese di gestione degli immobili pignorati, con particolare riferimento ai beni edificati e su eventuali procedimenti in corso; in particolare, non sussistendo né un condominio né una qualsiasi gestione ordinaria delle cose comuni, le spese per l'ordinaria gestione sono quantificate "contenute" dalla stessa eseguita in occasione dell'accesso del 27/09/2021. Inoltre, sulla scorta di quanto dichiarato dalla eseguita e per quanto emerso dalla ispezione ipotecaria, gli immobili non risultano mai essere stati oggetto di sequestro.

2.12. Quesito n.12.

I cespiti oggetto di pignoramento consistono sia in edifici o porzioni di essi, sia in terreni non edificati. Nel seguito vengono prima eseguite le stime dei singoli cespiti e poi si computano i valori economici dei quattro lotti di vendita, così come individuati nel paragrafo 2.1. Le risposte al quesito posto dal Magistrato saranno articolate in sottoparagrafi riferiti prima agli immobili edificati (par. 2.12.I e seguenti) e poi ai terreni (par. 2.12.IV e seguenti).

2.12.I. Analisi dei beni edificati (punto 1.a e 5 del par. 1.3).

I beni edificati ed appartenenti al catasto fabbricati, sono identificati con i seguenti riferimenti catastali:

- piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al NCEU di Sessa Aurunca al Fg.10, p.lla n.6, vani n.5,5, categoria A/6, classe 3, piano T-1-2;
- piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al NCEU di Sessa Aurunca al Fg.10, p.lla n.6, sub. 2, vani n.1, categoria A/5, classe 2, piano T-1

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca, identificato al NCEU di Sessa Aurunca al Fg. n.10, p.lla n.5077, zona 2, classe 3, categoria C/2, di consistenza mq 37.

Come esposto in precedenza i cespiti di cui alla p.lla 6 sono catastalmente distinti, sebbene nello stato di fatto corrisponda un unico edificio che comprende i due immobili; tale difformità catastale appare evidente anche nello stralcio di mappa [cfr. all. n. 02] che presenta due distinti corpi di fabbrica aggraffati alla particella n.6. In presenza di palese difformità tra la situazione di fatto e quanto raffigurato (evidentemente non aggiornato) nello stralcio di mappa catastale, in coerenza con quanto esposto nel par. 2.3, le operazioni di stima sono riferite assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

2.12.1.a. Calcolo delle superfici commerciali.

La misurazione degli immobili oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi della prassi consolidata e della letteratura tecnica; quest'ultima, in particolare e conformemente a quanto riportato nei quesiti del mandato, principalmente riferita al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Quinta edizione -2018).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi svolti presso gli immobili oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software applicativo.

Sebbene ritirata e sostituita dalla norma UNI 15733, il riferimento normativo di indirizzo più autorevole e principalmente impiegato per il computo delle superfici è la Norma UNI 10750, nelle sue varie edizioni ed il DPR 138/98; questi fissano -tra l'altro- le modalità per il calcolo della "superficie commerciale" di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico. Oltre alla citata norma, molto accreditate nell'ambito specifico delle stime immobiliari sono anche le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate; anche queste, infatti, convergono nell'impiegare la "superficie commerciale" quale riferimento convenzionale per la definizione della consistenza degli immobili.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

In ottemperanza alle indicazioni dei citati riferimenti, devono essere calcolate le superfici calpestabili e quelle commerciali dei cespiti oggetto del pignoramento, compresi gli accessori e le pertinenze. La superficie commerciale, secondo quanto originariamente dettato dalle citate norme è definita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine (fanno solo eccezione gli immobili indipendenti per i quali tale percentuale deve essere computata pari al 100%). Pertanto, in sintesi, i criteri di computo sono:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti perimetrali (100% per immobili indipendenti).

I criteri dettati dalla UNI 10750, in buona sostanza ripresi anche dal DPR 138/98 (allegato C) e dalle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia delle Entrate, non coincidono esattamente tra loro: in particolare relativamente al computo delle superfici inerenti le aree di impronta delle murature perimetrali e delle pareti interne divisorie portanti non in comunione. L'OMI ed il DPR 138/98, infatti, introducono il 100% del valore della superficie con il limite di spessore di 50 centimetri nel caso delle murature perimetrali, e di 25 centimetri nel caso delle murature interne in comunione. In termini pratici i criteri delle due fonti normative possono divergere maggiormente nel caso degli edifici in muratura, rispetto a quelli intelaiati in c.a. e, nell'ambito degli edifici multipiano della prima tipologia, nel confronto tra i metodi riferiti a beni ubicati ai piani bassi di un edificio.

Inoltre, secondo le originarie indicazioni delle norme UNI, nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui alle superfici attinenti alle pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%, purchè non si ecceda il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici attinenti alle pareti divisorie interne.

Oltre al valore normale delle superfici di un immobile (quello delle superfici coperte a

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

destinazione principale), vanno computate separatamente le superfici che presentano eccezioni o anomalie, quali le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine etc.). Per tali superfici viene applicato, nel calcolo, un coefficiente di differenziazione che permette di trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale e stabilire un valore proporzionalmente omogeneo a quello della "superficie principale". In merito, per il computo della superficie commerciale di un immobile sia destinato ad uso residenziale, sia ad uso commerciale e produttivo, nel caso di superfici scoperte, definiscono i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini in appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% delle cantine e soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali);
- 35% delle cantine e sottotetti non abitabili (collegati ai vani principali);
- 35% locali accessori (vani scala)
- 75% sottotetti abitabili (mansarde);
- 15% locali tecnici e sottoscala.

In definitiva, per quanto sopra riportato, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle citate norme, il computo delle superfici per gli immobili in analisi è effettuato calcolando:

- il 100% delle superfici principali calpestabili coperte;
- il 25% delle superfici dei balconi e superfici scoperte degli immobili;
- il 100% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni in comunione non portanti;
- il 100% delle superfici attinenti alle pareti perimetrali (immobili indipendenti);
- 35% delle cantine e sottotetti non abitabili (collegati ai vani principali);

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

- 35% vani scala;
- 15% locali tecnici e sottoscala.

Il computo delle superfici nette e commerciali per i due immobili oggetto dei due lotti di vendita è riportato nelle sottostanti tabelle.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Atrio/disimpegno centrale PT	9,17	1	9,17
Bagno 1 PT	10,81	1	10,81
Sottoscala 1	3,46	0,15	0,52
Tavernetta (ex garage) PT	29,68	1	29,68
Cantina 1 PT	8,64	0,35	3,02
Cantina 2 PT	7,69	0,35	2,69
Cantina 3 PT	8,28	0,35	2,90
Scala 1	5,58	0,35	1,95
Disimpegno 1P	10,82	1	10,82
Soggiorno 1P	10,21	1	10,21
Cucina	16,35	1	16,35
Letto 1 1P	9,49	1	9,49
Letto 2 1P	14,28	1	14,28
Bagno 2 1P	12,45	1	12,45
Scala 2	2,41	0,35	0,84
Scala 3	2,55	0,35	0,89
Disimpegno 2P	5,93	1	5,93
Letto 3 2P	8,43	1	8,43
Bagno 3 2P	6,92	1	6,92
Terrazzo 2P	11,95	0,25	2,99
Vano sottotetto 1	14,28	0,35	5,00
Vano sottotetto 2	9,41	0,35	3,29
Vano sottotetto 3	16,20	0,35	5,67
<i>Totale</i>	<i>234,99</i>	<i>Coefficiente di computo</i>	<i>174,30</i>
Tramezzi divisori non portanti PT	0,33	1	0,33
Muratura divisoria portante PT	14,38	0,5	7,19
Muratura perimetrale PT	25,67	1	25,67
Tramezzi divisori non portanti 1P	0	1	0
Muratura divisoria portante 1P	14,11	0,5	7,06
Muratura perimetrale 1P	24,34	1	24,34
Tramezzi divisori non portanti 2P	0,51	1	0,51
Muratura divisoria portante 2P	9,59	0,5	4,80
Muratura perimetrale 2P	24,98	1	24,98
<i>Totale</i>			<i>269,18</i>

Tab. 13.: Superfici calcolate del lotto n.1

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Deposito coperto	57,57	1	57,57
Corte esclusiva scoperta	25,37	0,25	6,34
<u>Totale</u>	<u>82,94</u>	<u>Coefficiente di computo</u>	<u>63,91</u>
Tramezzi divisorii non portanti	0	1	0
Muratura divisoria portante	0	0	0
Muratura perimetrale	51,31	1	51,31
<u>Totale</u>			<u>115,22</u>

Tab. 14.: Superfici calcolate del lotto n.2.

2.12.1.b. Stima del valore dei beni edificati.

1. Metodo di stima e fonte dei dati.

Si determina il valore venale degli immobili, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del “valore di mercato” richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale l’unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima. In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'*Income Approach*;
- il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato per entrambi i lotti in vendita; questi sono ubicati peraltro in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono comunque disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo (o comunque non completamente inerte). Il metodo estimativo applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, sono state effettuate indagini su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (compreso il sito web della stessa Agenzia), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare e di qualche operatore economico del settore immobiliare referente per zona, per comparare i valori unitari di beni simili oggetto di compravendita.

L'applicazione del metodo del confronto si basa quindi sulla comparazione diretta di un bene oggetto di stima, con altri immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di compravendita nella zona in esame, noti i prezzi, la superficie commerciale, le caratteristiche ecc., così da poter stabilire il valore unitario di riferimento, sul quale intervenire con opportuni specifici coefficienti di confronto determinabili in relazione alle caratteristiche del bene da stimare.

Per la stima economica degli immobili pignorati si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico – comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima. Questo metodo ha sempre ottenuto ottimi risultati e, soprattutto, ha dimostrato una stima più accurata del valore di un immobile rispetto alle altre metodologie di calcolo.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Pertanto, partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, si tiene conto dell'incidenza delle caratteristiche attraverso specifici coefficienti. Questi variano a secondo dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, dello stato conservativo, delle dotazioni, degli accessori, delle caratteristiche posizionali ecc.. Definiti tali coefficienti di merito, si ottiene il valore di mercato, pari al prodotto della superficie commerciale per il valore unitario e per il prodotto dei coefficienti adottati.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli del lotto n.1, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, della vicinanza a strade di comunicazione, della capienza dell'immobile, della sua morfologia e delle altre caratteristiche intrinseche del bene.

Differenti sono le caratteristiche che incidono sulla stima economica per gli immobili analoghi a quelli del lotto n.2; questi hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della panoramicità, dell'esposizione, della commerciabilità, della rendita economica nonché delle caratteristiche intrinseche del bene; in particolare la zona in cui sussiste il bene pignorato è principalmente residenziale, parzialmente servita e collegata con attrezzature pubbliche di tipo collettivo ed infrastrutture.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel biennio gennaio 2019-dicembre 2020, relativamente ad immobili residenziali ricadenti in Santa Maria Valogno di Sessa Aurunca e frazioni adiacenti (in un raggio di circa 1 km) sono stati stipulati solo 6 atti notarili relativi al trasferimento di 8 distinti beni immobili sia residenziali che commerciali. Ne consegue che il mercato immobiliare in questa frazione, pur attivo, non risulta assolutamente vivace. Detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo ampio e fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona, spaziando da un atto di compravendita relativo ad un immobile (residenziale di categoria A/2 di 7 vani catastali) per 65.000,00€, ad un atto relativo ad un singolo immobile (residenziale di categoria A/4 di 2,5 vani catastali) per 3.000,00€.

Sempre nella zona in esame, nello stesso periodo di osservazione, sono stati stipulati solo pochi atti notarili relativi al trasferimento di beni immobili commerciali, unitamente a beni

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

residenziali; detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo anche questo ampio ed ancora fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona, spaziando da un atto di compravendita relativo a 16 immobili (commerciali di categoria C/2 di 142mq) unitamente ad un immobile residenziale (di categoria A/3 di 7,5 vani catastali) per 100.000,00€, ad un atto relativo ad un singolo immobile commerciale (di categoria C/2 di 19mq) unitamente ad un bene residenziale (di categoria A/3 di 7 vani) per 61.440,00€.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari degli immobili simili a quelli oggetto del pignoramento:

- operatori economici del settore di intermediazione immobiliare. La scelta è ricaduta su operatori commerciali eterogenei che dispongono di dati recenti relativi o a compravendite immobiliari di zona o a avanzate trattative di vendita. Per l'applicazione del metodo di stima adottato si ritiene utile il ricorso ai dati degli intermediari immobiliari poiché questi rappresentano una fonte diretta di dati e come tale questa fonte fornisce indicazioni qualitative e quantitative "puntuali" dello specifico mercato. I dati di mercato sono stati ricavati dai seguenti operatori economici:

- ✓ Homepal
- ✓ Sipontina Immobiliare
- ✓ Celeste Immobiliare
- ✓ Immobiliare Giomar
- ✓ Immobiliare Sparagna
- ✓ Ag Immobiliare Miramare
- ✓ Peticone Immobiliare
- ✓ World Immobiliare
- ✓ Sistemina
- ✓ Simeoli Immobiliare
- ✓ OK Casa Immobiliare
- ✓ Krono Immobiliare
- ✓ Intrum

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- ✓ DRV Immobiliare
- ✓ Gabetti
- ✓ Opzione Casa
- ✓ Studio Casa
- ✓ casaweb.biz Immobiliare
- ✓ C.I.S. Real Estate (Morolo)
- ✓ D'Addario Ag. Immobiliare

I dati sono stati ricavati tramite un sito web specializzato (www.immobiliare.it), al quale fanno capo una pluralità di operatori commerciali, eterogenei tra loro per presenza sul territorio, per numero di trattative concluse ogni anno, per affermazione, per target, ma accomunati dalla zona in cui ricade il bene in vendita e dalla tipologia di immobile ricercato. Dalla consultazione del sito, interrogando uno specifico database, di pubblico accesso, con una ricerca mirata sulla tipologia di immobili (ovviamente il più possibile simile a quella oggetto di stima), si ricava un numero significativo di beni posti in vendita con l'intermediazione di differenti agenti immobiliari. Ovviamente i dati estrapolati da questa fonte sono rappresentati da offerte di cespiti in vendita e non da trattative concluse; ragione per cui i valori specifici di mercato ricercati sono determinabili indirettamente, ovvero successivamente ad una decurtazione mediamente pari al 15% (fonte Nomisma: Osservatorio Mercato Immobiliare). L'elenco di immobili così estrapolato è stato utilizzato come insieme di dati di confronto, costituito da 16 immobili commerciali e 24 appartamenti di comparazione, ubicati in Sessa Aurunca o in Comuni immediatamente confinanti e/o aventi caratteristiche confrontabili con gli immobili oggetto di stima. L'elenco estratto, utilizzato dallo scrivente solo come strumento di lavoro "intermedio" per la definizione dei valori unitari, è riportato in allegato alla presente [cfr. all. n. 12], ad esso si rinvia per ogni dettaglio informativo, sia inerente le valutazioni economiche specifiche degli immobili, sia inerente la determinazione di alcuni dei coefficienti correttivi sopra utilizzati.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- *l'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare*. Tale scelta è dovuta al fatto che con periodicità regolare questo operatore immobiliare provvede all'aggiornamento di accreditati listini immobiliari pubblicati on line sul web, riportanti in dettaglio, per tutti i Comuni di Italia, per quartieri e per zone, i valori unitari per immobili a varia destinazione d'uso. L'accesso a tale listino è pubblico e può avvenire attraverso il sito web dello stesso operatore. Il listino è elaborato sulla scorta di dati forniti da una pluralità di operatori commerciali accreditati, nonché da periti e consulenti tecnici; i dati utilizzati sono relativi a transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate. Dalla determinazione dei valori riportati sono escluse le situazioni squilibrate o atipiche o comunque non ordinarie. I dati utilizzati sono stati estrapolati da un database on line nel mese di aprile 2021, per quotazioni relative alle zone suburbane: "Rurale", e "Le Toraglie" [cfr. all. n. 12];
- *la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*, pubblicata sul sito web dell'Ente. Questa banca dati, pubblicamente consultabile on line, fornisce per ogni Provincia un intervallo del valore unitario di immobili a differente destinazione d'uso, suddiviso per zone omogenee. La banca dati costituisce una rilevante fonte di informazioni, di pubblico accesso, relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale, ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari, è svolta dagli uffici provinciali. All'attività di questi uffici si affianca anche quella della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia delle Entrate con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. La restituzione dei dati può avvenire anche tramite consultazione cartografica dell'Agenzia su sistema

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

“GEOPOP”, suddivisa per territori comunali in fasce/zone omogenee e per codici di zona, oltre che per microzona e riportante la tipologia edilizia prevalente della zona. L’interrogazione del database consente di ricavare, in funzione della tipologia del bene in osservazione e della sua destinazione d’uso, un intervallo di valori unitari racchiuso tra un minimo ed un massimo del valore di mercato, riferito a trattative di compravendita e/o di locazione; dunque la fonte restituisce non un valore mediato aritmeticamente rispetto alla zona in osservazione, bensì un intervallo del valore unitario di stima economica che individua il valore minimo e quello massimo relativo a trattative immobiliari. Il risultato dell’interrogazione preso a riferimento dallo scrivente è relativo al I sem. 2021 e la quotazione assunta è riferita alle fasce suburbane “Le Toraglie, codificata E18” e “Torelle, Lauro, S. Castrese, codificata E19” a destinazione residenziale con tipologia edilizia prevalente ad abitazioni di tipo economico [cfr. all. n. 12]. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate non dispone di dati relativi alla zona “Rurale, codificata R13”.

2. Calcolo del valore unitario.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni riportate in tabella per beni analoghi ai lotti n.1 e n.2 e ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	696,74 € (592,23 €)	-	-
Valore medio per immobili in condizioni "buone" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	755,28 € (641,99 €)	-	-
Intervallo per immobile con analoghe caratteristiche, in località Santa Maria Valogno (fonte: "immobiliare.it") (tra parentesi il valore medio)	580,00€- 700,00€ (640,00 €)	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: I sem.2021: zona "E19". (tra parentesi il valore medio).		500,00€- 750,00€ (625,00 €)	
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: I sem.2021: zona "E18". (tra parentesi il valore medio).		500,00€- 750,00€ (625,00 €)	
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona, in zona "rurale". (tra parentesi il valore medio)			513,15€- 811,71€ (662,43 €)
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona, in zona "Toraglie". (tra parentesi il valore medio)	-	-	690,25€- 1.091,85€ (891,05 €)

Tab. 15.: Fonti utilizzate e valori proposti per il "lotto n.1".

Dai 7 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, rimuovendo il valore proposto dal BI in quanto palesemente sovrastimato rispetto ai rimanenti, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 631,11 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

Analogamente, dalle fonti interrogate (ovviamente ivi compreso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate che, però, non dispone di valori specifici) ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni riportate in tabella per beni analoghi al "lotto n.2" e ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto per immobili comm. non nel centro abitato del Comune (tra parentesi con decurtazione del 15%).	254,27 € (216,13 €)	-	-
Intervallo per immobili classificati "magazzini" in zona "rurale". (tra parentesi il valore medio)	-	-	221,49€ - 394,83€ (308,16 €)
Intervallo per immobili classificati "magazzini" in zona "Toraglie". (tra parentesi il valore medio)	-	-	229,20€ - 420,20€ (324,70 €)
Intervallo per immobili classificati "box auto/autorimesse" in zona "Toraglie". (tra parentesi il valore medio)	-	-	245,76€ - 389,12€ (317,44 €)

Tab. 16.: Fonti utilizzate e valori proposti per il "lotto n.2".

Dai 4 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 291,61 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

2.12.II. "Lotto n.1".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- la panoramicità;
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato;
- gli eventuali spazi in comunione;
- gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

del bene);

- *stato di conservazione* (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);
- *la distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento;*
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato* (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, considerato che la maggioranza dei beni immobili di confronto (nonché quelli nelle immediate vicinanze) è costituita da costruzioni unifamiliari pluripiano che per lo più comprendono un piano terra ed uno superiore, si ritiene che per il cespite in esame, parimenti disposto su più livelli, non si possa riconoscere, in termini di stima economica, né una condizione di vantaggio, né di svantaggio, rispetto alla media dei beni in zona ed in vendita, dal momento che, attese le caratteristiche dei fabbricati nelle immediate vicinanze, è verificato che nell'immediate vicinanze esistono fabbricati al più bipiano: come si evince dal campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 12], si può constatare che su 24 immobili, la netta maggioranza di questi sono case coloniche o piccoli fabbricati unifamiliari di contenuta quadratura, costituite da un piano terra, un primo piano ed eccezionalmente da un secondo livello (sottotetto). Pertanto, sulla scorta del campione di immobili presi a confronto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *panoramicità* si è valutato che l'immobile, a causa anche del piano e dell'altezza degli edifici circostanti e dalla distanza da questi, beneficia di una condizione di vantaggio (rispetto alla media dei beni in zona) in termini di stima economica; la presenza di fabbricati mono o bipiano nelle vicinanze dell'appartamento in esame consente comunque di godere di vedute sulla zona non abitata e destinata a verde e ad uso agricolo che rende tipico il locale paesaggio; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo dello 0,73% per gli immobili in condizioni “buone”. Sebbene l’incidenza della panoramicità abbia un impatto sulla stima veramente poco incidente, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio al valore derivato dal mercato e pari allo 0,73%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l’edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione “buono”, all’apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recente intervento edilizio eseguito sia al suo interno che all’esterno. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, considerato che l’intera palazzina è di un unico proprietario (non presenta quindi spazi in comunione condivisi); caratteristica certamente ricorrente nei fabbricati più prossimi. Pertanto, rispetto alla media dei beni in zona, in termini di stima economica tale caratteristica è in linea con l’edificato prossimo e, di conseguenza, ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l’appartamento allo stato è nella disponibilità dell’esecutata e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l’aggiudicatario. La comparazione con gli immobili di confronto, tutti non locati, consente di ritenere che anche tale caratteristica giochi un ruolo di sostanziale *neutralità*.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell’immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni “ottime” e/o “buone”, trattandosi di un appartamento di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

recente ristrutturato. Pertanto, come si evince dal campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto in precedenza [cfr. all. n. 12]), tale caratteristica ricopre un ruolo di *vantaggio* sulla stima dell'appartamento (rispetto alla media dei beni in zona); per tale caratteristica, dal campione di beni presi a confronto emerge un valore specifico che al massimo risulta pari al 20,98%; si ritiene di poter adottare per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari al 10,49%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di disimpegni centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione tra i piani delle camere, poichè sullo stesso livello risultano presenti gli ambienti living, di rappresentanza e disimpegni, mentre su altro livello sono presenti vani principalmente residenziali ed inerenti la "zona notte". Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di tre bagni. Dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 250mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 2,00 vani; ne deriva che la dotazione di un numero di vani di servizio al di sopra della media non può non giocare un ruolo rilevante ai fini della stima economica del bene. Dal campione di immobili si può verificare che, solo 6 cespiti su 24, di confrontabile quadratura, presentano tre vani adibiti a bagno. Dal campione di immobili si registra che tale condizione, per gli immobili classificabili in simili condizioni di conservazione, può incidere in misura incrementale in misura del 12,96%; pertanto, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 6,48%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della superficie commerciale delle aree scoperte antistanti, retrostanti e soprastanti l'immobile in esame. Nel caso di specie, ai fini della stima, nessuna ulteriore aliquota va quindi computata.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali vizi del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo; pertanto, si osserva che ciò, ai fini di una stima di un bene, comporta la preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6.1, risultando l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, la stima dell'immobile è determinata, sottraendo al valore pieno anche gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 37 c.1 e c.4 del DPR 380/01. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, si ha che i costi per la sanzione sono pari a 1.290,00€, oltre ad una stima di 2.000,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Sessa Aurunca.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3.1, risultano pari a 1.100,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, non trattandosi di immobile in condominio, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione eventuali importi risultanti a debito nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.1.

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.1.

Per quanto sopra riportato, attesa la neutralità sulla stima del valore dell'immobile, rispetto al valore medio di zona, del piano, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene, dell'assenza di pertinenze di esclusiva proprietà e dell'assenza di vincoli sul fabbricato, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti la panoramicità dell'immobile, il suo stato di conservazione, la distribuzione funzionale dei vani/confort dell'immobile; pertanto, computati a parte i costi inerenti la presenza di abusi edilizi realizzati nell'immobile, l'aggiornamento catastale, l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$631,11 \text{ €/mq} * 1,0073 * 1,1049 * 1,0648 = 747,92 \text{ €/mq.}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti la sanatoria degli abusi edili.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 1.100,00 €. Pertanto, in dettaglio:

$$1.290,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 1.100,00 \text{ €}.$$

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.1., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 3.360,00€

Adeguamento impianto elettrico: 2.275,00€

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **5.935,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

747,92 €/mq * 269,18 mq = 201.325,11 €

Per le decurtazioni di cui al sottoparagrafo c) si ha:

201.325,11 € - 4.390,00 € - 5.935,00 € = **€ 191.000,11.**

2.12.III. "Lotto n.2".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Analogamente a quanto svolto per il lotto n.1, per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza (grande o piccola quadratura commerciale);
- visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole);
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato;

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- *gli eventuali spazi in comune;*
- *disponibilità del bene* (stato di possesso, stato locativo, ecc.);
- *stato di conservazione* (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato* (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della eventuale comunione.*

In merito al *piano*, occorre valutare l'incidenza di questa caratteristica per l'immobile in esame che si sviluppa esclusivamente al piano terra; la parte coperta del magazzino, inoltre non presenta coperture ad altezza superiore a 4,5m (e quindi l'altezza di piano non è valutabile come condizione favorevole alla stima economica del bene). È indubbia la condizione di vantaggio per l'immobile in esame che consiste nell'accesso carraio situato ad un piano terra fronte strada che, tuttavia, si traduce in una incidenza nulla della stima per la superficie, dal momento che immobili simili in zona presentano analoga caratteristica. Pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza*, si è valutata questa caratteristica ponderando la maggiore o minore versatilità di un locale terraneo ad assolvere a più funzioni, anche commerciali o ad un numero ridotto di queste. Dalla analisi della serie di dati presi in esame [cfr. all. n. 12] è emerso che il mercato predilige locali di piccola quadratura a quelli di maggiori dimensioni, sebbene con minore versatilità, quale evidente conseguenza che le attività realizzabili in zona sono principalmente svolte in immobili terranei non di grandi dimensioni. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla metà degli immobili campione, valutata sulla scorta della serie di immobili presi a confronto è quindi quantificabile in misura percentuale fino ad un valore incrementale pari a 28,94%; nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

al valore medio, ovvero un coefficiente di incremento pari a 14,47%.

In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali non residenziali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 12], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con ottima visibilità dalla pubblica via, rispetto ad una visibilità intermedia o addirittura nulla; classificata "buona" la posizione dell'immobile in esame (requisito presente nel 37,5% degli immobili campione non locati), si riscontra che tale caratteristica interviene rispetto alla media della zona in incremento del valore specifico, quantificabile in misura percentuale che al massimo risulta pari al 4,93%. Pertanto, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio a tale valore percentuale: 2,47%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificio prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in buono stato di conservazione, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto al costruito adiacente. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In riferimento agli *spazi condominiali (o in comune)*, si ritiene che l'inesistenza di un contesto condominiale o comunque di spazi condivisi ad uso comune, peraltro assolutamente non frequenti nei locali terranei appartenenti ad altri edifici della zona, corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato non è occupato da terzi con un contratto di locazione registrato; pertanto, ai fini della stima

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

economica del cespite, sulla scorta della serie di dati degli immobili di confronto [cfr. all. n. 12], verificato che il mercato predilige locali non residenziali in zona con contratto di affitto in essere (per evidenti finalità di immediata rendita degli immobili locati), si riscontra che l'esistenza di un contratto di locazione (indipendentemente se opponibile o non alla procedura), riscontrabile solo su circa il 25% degli immobili campione, incide in maniera incrementale sul valore dell'immobile in esame, sebbene in misura molto contenuta: l'incremento è quantificabile in misura percentuale fino ad un massimo dell'1,27%. Nel caso di specie (immobile non locato) si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 0,64%.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto a quelli di confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni "da ristrutturare", trattandosi di un deposito ultimato solo al rustico, privo di impianti interni, di intonaci e di finiture alle pareti ed al pavimento. La necessità di ultimazione delle opere edili, in termini di stima, si traduce in un costo a detrarre rispetto ad un immobile ultimato. Dal campione di immobili preso a confronto si registra che le condizioni "discreto", riscontrabili nel 18,75% del campione di confronto, incidono quale decremento rispetto alla media in misura al massimo del 29,36%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 14,68%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, nel caso specifico, si ritiene che la mancanza di pertinenze corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, tale caratteristica occupa un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene ed alla eventuale presenza o assenza di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

garanzia, nel caso di specie non occorre quantificare l'incidenza della presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*, dal momento che, per quanto argomentato nel par. 2.6.2, nessuna opera in difformità è stata riscontrata nell'immobile; ne consegue che non si determina nessun deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Al contrario, in riferimento all'aggiornamento catastale, per quanto esposto nel par. 2.3.2, ai fini della stima occorre considerare i costi stimati e pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, non trattandosi di immobile in condominio, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione eventuali importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; inoltre, per quanto esposto nel par. 2.2.2, nella stima economica del bene non sono da computare i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.2.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti, la versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza, la sua visibilità, la disponibilità e lo stato di conservazione, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$291,61 \text{ €/mq} * 1,1468 * 1,0247 * 0,9936 * 0,8532 = 290,50 \text{ €/mq.}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile non occorre sottrarre alcun costo inerente sanatorie di opere abusive; al contrario, per quanto esposto nel par. 2.3.2 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €.

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Come argomentato nel par. 2.2.2., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.2 sono nulli, al pari di quelli inerenti l'attestazione di prestazione energetica.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$290,50 \text{ €/mq} * 115,22 \text{ mq} = 33.471,41 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui al sottoparagrafo c) si ha:

$$33.471,41 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = \underline{\underline{€ 33.171,41.}}$$

2.12.IV. Analisi dei terreni rustici (punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. del par. 1.3).

Nel presente sottoparagrafo sono trattati solo i beni classificati nel catasto terreni ed identificati con i seguenti riferimenti, compresi nei lotti nn. 3 e 4:

- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.IIIa 195, qualità/classe uliveto/2, consistenza are 9 centiare 68, reddito dominicale 5,00€ reddito agrario 1,50€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.IIIa 215, qualità/classe uliveto/2, consistenza are 40 centiare 06, reddito dominicale 20,69€ reddito agrario 6,21€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.IIIa 179, qualità/classe cast-frutto/2, consistenza are 13 centiare 29, reddito dominicale 3,09€ reddito agrario 0,82€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.IIIa 180, qualità/classe seminativo/5, consistenza are 1 centiare 06, reddito dominicale 0,36€ reddito agrario 0,49€;
- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.IIIa 196, qualità/classe uliveto/2, consistenza are 15 centiare 05, reddito dominicale 7,77€ reddito agrario 2,33€;

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- CT di Sessa Aurunca: Foglio 10, part.IIIa 216, qualità/classe uliveto/2, consistenza are 26 centiare 97, reddito dominicale 13,93€ reddito agrario 4,18€;

a) Il calcolo delle superfici degli immobili.

Ai fini della valutazione della consistenza immobiliare, le superfici dei suoli sono state desunte dagli atti di provenienza dei singoli beni e successivamente verificate speditivamente in sito in occasione del sopralluogo eseguito. Solo per alcuni di essi, in particolare, è stato eseguito uno specifico rilievo metrico.

Tutti i suoli ispezionati sono apparsi non coltivati e non produttivi per carenza di colonizzazione, ad eccezione di qualche albero di castagno produttivo occasionalmente presente su alcuni dei suoli ispezionati. Sulla quasi totalità dei terreni si è riscontrata la presenza di vegetazione spontanea che comunque non ha richiesto, preliminarmente all'accesso, l'apertura di sentieri a mezzo di decespugliatori.

La sottostante tabella riporta in sintesi oltre ai dati identificativi dei singoli suoli, anche la superficie, la classe catastale ed i redditi domenicali ed agrari.

riferimenti catastali		Superficie		classe	qualità	reddito (€)	
Foglio	part	(are)	(mq)			domenicale	agrario
10	195	9,68	968	2	uliveto	5,00	1,50
10	215	40,06	4006	2	uliveto	20,69	6,21
10	179	13,29	1329	2	castagneto da frutto	3,09	0,82
10	180	1,06	106	5	seminativo	0,36	0,49
10	196	15,05	1505	2	uliveto	7,77	2,33
10	216	26,97	2697	2	uliveto	13,93	4,18

Tab. 17

b. Stima del valore degli immobili.

1. Introduzione.

Anche per questi immobili se ne determina il valore venale, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del “valore di mercato” richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale il cespite in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato per entrambi i lotti (lotto n.3 e lotto n.4) in vendita; questi sono ubicati peraltro in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

Per la stima economica dei terreni pignorati si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico - comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima.

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono comunque disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare comunque attivo (non completamente inerte). Il metodo estimativo applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili aventi peculiarità analoghe a quelli di cui si tratta, hanno variazioni contenute e principalmente in funzione sia delle caratteristiche intrinseche che delle estrinseche del bene; pertanto, per fare fronte alle disomogeneità dei suoli esistenti in zona, sono state analizzate entrambe le caratteristiche (le più ricorrenti in letteratura) dei beni pignorati che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore economico.

A nessun terreno si può attribuire un valore, se dapprima non si siano conosciute, apprezzate e valutate le caratteristiche che lo distinguono. La conoscenza delle caratteristiche deve essere effettuata nel duplice aspetto della loro realtà all'attualità e delle previsioni, che può fare il mercato, relativamente alla loro evoluzione nel tempo.

L'analisi delle caratteristiche dei fondi rustici porta in primo luogo a rilevare le condizioni che dipendono dalla zona ove il fondo è ubicato. Queste caratteristiche sono definite estrinseche, perché relative all'ambiente ove il suolo insiste. Le altre caratteristiche, intrinseche, sono relative alla situazione interna del fondo. Alcune caratteristiche estrinseche possono variare nel tempo indipendentemente dalla volontà del proprietario. Invece le caratteristiche intrinseche dei fondi variano per iniziativa del proprietario.

Le caratteristiche estrinseche devono essere analizzate nella loro realtà presente e nella loro possibilità di variare nel tempo, rilevandone le conseguenze sui valori. Tra le caratteristiche estrinseche si comprendono le condizioni fisico-ambientali, cioè il clima, il microclima e lo stato d'inquinamento della zona. Sono anche estrinseche le condizioni del mercato ed il livello dei prezzi, relativamente a tutte le spese necessarie per la conduzione del fondo (lavoro, materiali, attrezzature, capitali); inoltre si devono considerare le condizioni dell'ambiente tecnico (livello della tecnica e dell'organizzazione) e le condizioni sociali, igieniche ed urbanistiche.

Le caratteristiche estrinseche influenzano, in maniera determinante, la rendita dei fondi; inoltre, influenzano i vantaggi, o gli svantaggi accessori della proprietà che complessivamente costituiscono la desiderabilità dei fondi.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Pertanto, la valutazione dei suoli pignorati si è basata sul prezzo unitario per Ha (ettaro) per il bene oggetto di stima, valutando, quali caratteristiche estrinseche, gli aspetti più ricorrenti nella zona di ubicazione ed incidenti nella stima:

- *condizioni fisico-ambientali (la temperatura, l'umidità, i venti, l'irraggiamento, la presenza di inquinanti, il microclima);*
- *condizioni dell'ambiente tecnico della zona dove è ubicato il fondo in relazione alle condizioni economiche (livello della tecnica agricola, costi manodopera, costi dei mezzi di produzione e dei seminativi, costi dei trasporti;*
- *condizioni sociali, economiche e di mercato dove è ubicato il fondo;*
- *qualunque condizione che influenza la rendita dei fondi o che influenzi il rapporto tra domanda ed offerta (condizioni che possono favorire l'abbandono dei suoli, l'instabilità idrogeologica, eccessiva frammentazione dei suoli, ecc.)*

Nell'ambito di una stessa zona, i fondi rustici hanno generalmente valori diversi perché le condizioni intrinseche manifestano delle diversità anche notevoli da un suolo all'altro. Le caratteristiche intrinseche, dunque, influenzano sia la produttività dei fondi, cioè l'entità della rendita, sia la desiderabilità. Pertanto la stima dei terreni è avvenuta analizzando le caratteristiche intrinseche più ricorrenti in letteratura e riconosciute nella zona di ubicazione:

- *caratteristiche planimetriche, morfologiche e di ampiezza (planimetria, regolarità della forma del fondo, ampiezza in funzione delle specie di coltivazione)*
- *caratteristiche di attitudine alla coltivazione (proprietà fisico-chimiche e fisico-meccaniche del terreno, fertilità, reazione chimica e proprietà delle acque irrigue);*
- *opere di miglioramento fondiario (sistemazioni del terreno, lo stato dei suoli, la presenza di viabilità interna, presenza di impianti elettrici, irrigazione, ecc.)*

Orbene, ipotizzando comuni solo le ricorrenti caratteristiche (sia intrinseche che

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

estrinseche) riconosciute sia nei suoli oggetto di valutazione, sia in quelli di comparazione (ad esempio tutti i suoli rimanenti ubicati nella stessa zona del Comune di Sessa Aurunca), l'attenzione è da porre esclusivamente solo su quelle caratteristiche riconosciute nei suoli oggetto della stima, ma non negli altri; in tal modo appare evidente che si può ottenere una maggiore calibrazione della stima dei beni in analisi, dal momento che il valore economico che ne deriva tiene conto di parametri correttivi non altrimenti riconosciuti negli altri suoli e, quindi, nel valore medio dei terreni nella particolare zona osservata del territorio comunale di Sessa Aurunca.

Pertanto, ritenendo che tra tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche elencate in precedenza solo quelle sotto riportate operino sulla differenziazione del valore economico specifico dei suoli pignorati rispetto ad un valore medio di riferimento, si procede considerando solo le seguenti peculiarità:

- a) *l'instabilità idrogeologica;*
- b) *la regolarità morfologica dei suoli (nel senso opposto, ovvero dell'irregolarità);*
- c) *il posizionamento reciproco rispetto alle proprietà confinanti;*
- d) *l'assenza di impianti.*

Al costo specifico andranno eventualmente dedotte tutte le spese conseguenti allo stato in cui si ritrova il terreno oggetto della stima (abbandono, presenza di vegetazione spontanea abbondante, ecc. ecc.). Inoltre, attesa la consistenza dei terreni locati, la durata del contratto di fitto e le sue caratteristiche, si ritiene che nella determinazione del valore economico si possa prescindere dalla locazione in essere.

In merito all'instabilità idrogeologica si osserva che le particelle oggetto di pignoramento non sono lontane da un'incisione naturale sulle pendici del complesso del Roccamonfina (Monte la Frascara); tale situazione, a dir il vero molto ricorrente nel territorio comunale di Sessa Aurunca, non espone in misura rilevante i suoli, in questa frazione del Comune, al rischio di alluvionamenti; ciò per i terreni esposti, sia pur in assenza di opere di difesa del suolo, non si traduce né in significativi danni conseguenti ad erosioni, asportazioni, alterazioni morfologiche ed instabilità, né in rilevanti danni diretti al soprasuolo e diminuzione di fertilità (caratteristica quest'ultima ricorrente nei suoli per la presenza proprio del Roccamonfina). Pertanto, attesa

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

anche la locale leggera pendenza di tutti i suoli, si ritiene che si possa prescindere da tale caratteristica, che quindi in termini parametrici gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

La riduzione del valore di un suolo in riferimento all'irregolarità morfologica è anche condizionata dall'ampiezza complessiva del suolo in oggetto, secondo una proporzionalità diretta; ad una minore estensione del terreno, ovviamente corrisponde una minore riduzione del valore a parità di irregolarità morfologica e viceversa. Se la forma del fondo è regolare, essa si divide facilmente in campi senza residui di pigole; più è irregolare la forma del fondo, maggiore sarà il numero di pigole residue. Se il fondo sviluppa molto in una sola direzione si avranno più spese per i trasporti, più strada da percorrere per recarsi ai lavori, più spese di vigilanza o maggiori difficoltà di difesa di intrusioni estranee. Quanto esposto, per i suoli oggetto di stima, potrebbe avere una ricaduta in misura molto contenuta. Per questi terreni si ritiene che tale caratteristica determini una riduzione del valore al massimo pari all'1%.

In riferimento al posizionamento reciproco rispetto alle proprietà confinanti si osserva che le particelle oggetto di pignoramento sono disposte in leggera pendenza trasversale verso valle. Il posizionamento reciproco incide sulla valutazione di un suolo dal momento che eventi naturali (si pensi ad incendi o ad allagamenti) possono causare danneggiamenti più o meno rilevanti in funzione del posizionamento dei suoli. In linea generale, in assenza di specifici problemi di allagamento o esposizione a particolari altri rischi naturali, le stime economiche vedono attribuite un valore "pieno" ai suoli ubicati più in basso in quanto più umidi e più ricchi di humus. Nel caso dei terreni in oggetto, considerata la contenuta estensione degli stessi, una decurtazione economica del valore dei beni riguarda certamente tutti i suoli analizzati, ma in misura al massimo pari all'1%.

In merito alla assenza di impianti in un suolo si osserva che in tutti i terreni non è stata rilevata la presenza di impianto di elettrificazione; nessun impianto irriguo, inoltre è presente all'interno dei suoli ispezionati e nessun suo componente è stato rinvenuto (pozzi, serbatoi consortili, opere per il trasporto dell'acqua, canalizzazioni, condutture ecc.). Per questi terreni si ritiene che tale caratteristica determini una riduzione del valore pari al 2,5%.

ing. Roberto Lupoli

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

Si ritiene importante precisare che quanto stimato nel seguito è svolto in conformità a due ipotesi basilari riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 06] rilasciato dall'Amministrazione Comunale: la prima è che tutti i terreni ricadono nell'ambito della stessa zonizzazione prevista dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Sessa Aurunca; la seconda è che in virtù delle norme dettate dal vigente strumento urbanistico non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione, se non negli strettissimi limiti degli standard urbanistici imposti dal piano nelle zone agricole.

Per la stima dei suoli, oltre ai valori medi unitari di mercato, si sono consultate anche tre fonti dei dati al fine di poter comporre un costo unitario che comprenda valori di mercato e valori agricoli specifici classificati da organismi ufficiali; le banche dati di riferimento sono:

1. i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2021 redatti dalla Direzione Generale 7 della Giunta della Regione Campania: direzione generale per le politiche agricole, alimentari e forestali, pubblicati sul Bollettino della Regione Campania e sul sito internet istituzionale della Giunta e del Consiglio;
2. i valori agricoli medi della provincia di Caserta, aggiornati all'annualità 2018 a cura dell'Ufficio del Territorio di Caserta e sul sito web dell'Ente.

La stima economica dei terreni è determinata tenendo conto delle colture ricorrenti sui fondi, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, la stima è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ove si trova il fondo.

La vocazione agricola principale dei suoli presenti nella zona in cui sono ubicati i terreni pignorati è sia uliveto, sia castagneto (grazie alla fertilità del complesso Roccamonfina); tuttavia, allo stato, l'evidente assenza di colonizzazione ed il conseguente abbandono dei suoli non ha consentito il mantenimento e la presenza su tutte le particelle di uliveti e castagneti, ad eccezione di essenze residuali al pari degli appezzamenti limitrofi alle particelle in oggetto.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni dei valori specifici riportate in tabella per beni analoghi ai lotti n.1 e n.2 e ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

	Operatori commerciali	Regione Campania	Agenzia delle Entrate
Valore medio assoluto di mercato per terreni agricoli. Qual.: seminativo (fonte: immobiliare.it) (tra parentesi con decurtazione del 15%).	43.503,65 €/Ha (36.978,10 €/Ha)	-	-
Valore fondiario medio unitario della Regione Campania (annualità 2021). Qualità: uliveto	-	21.820,00 €/Ha	-
Valore fondiario medio unitario della Regione Campania (annualità 2021). Qualità: castagneto da frutto	-	20.573,00 €/Ha	-
Valore fondiario medio unitario della Regione Campania (annualità 2021). Qualità: seminativo	-	22.858,00 €/Ha	-
Valore agricolo medio unitario della AdE: Ufficio del Territorio di Caserta (annualità 2018). Qualità: uliveto	-	-	25.332,00 €/Ha
Valore agricolo medio unitario della AdE: Ufficio del Territorio di Caserta (annualità 2018). Qualità: castagneto da frutto	-	-	23.580,00 €/Ha
Valore agricolo medio unitario della AdE: Ufficio del Territorio di Caserta (annualità 2018). Qualità: seminativo	-	-	25.689,00 €/Ha

Tab. 18.: Fonti utilizzate e valori proposti per il "lotto n.3" e "lotto n.4".

Dai 7 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per i seguenti terreni:

Qualità	€/Ha
uliveto	23.576,00
castagneto da frutto	22.076,50
seminativo	28.508,36

Tab. 19.: valori specifici dei suoli

2. Stima dei suoli appartenenti ai lotti n.3 e n.4.

Nella seguente tabella sono indicati i valori unitari per ettaro adottati, il valore "pieno" della particella in relazione alla sua entità, la variazione del valore in funzione delle caratteristiche intrinseche e/o estrinseche di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente sottoparagrafo 1) e la rilevanza dei costi incidenti sulla conservazione.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Part.IIa	qualità	val. unit. x Ha (€/Ha)	superficie (Ha)	val. "pieno" (€)	caratt. a)	caratt. b)	caratt. c)	caratt. d)	prod	Totale (€)
195	uliveto	23.576,00	0,0968	2.282,16	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	2.181,74
215	uliveto	23.576,00	0,4006	9.444,55	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	9.028,99
179	cast da fru.	22.076,50	0,1329	2.933,97	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	2.804,88
180	seminativo	28.508,36	0,0106	302,19	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	288,89
196	uliveto	23.576,00	0,1505	3.548,19	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	3.392,07
216	uliveto	23.576,00	0,2697	6.358,45	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	6.078,68
Tot			1,0611	24.869,510						23.775,25

Tab. 20

Pertanto il valore complessivo dei lotti n.3 e n.4 è pari a:

	€
Lotto n.3	20.681,48
Lotto n.4	3.093,77

Tab. 21.: valore dei lotti n. 3 e n. 4

2.12.c. Calcoli di verifica della stima.

A puro titolo di convalida della stima eseguita per il solo "lotto n.1" l'immobile, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore calcolato attraverso un approccio multiparametrico. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato e tale verifica può essere tanto più incisiva quanto maggiore è l'attendibilità numerica dell'approccio multiparametrico.

2.12.c.I Lotto n.1.

In Italia la prassi estimativa è caratterizzata da un uso frequente di procedimenti monoparametrici, rapportati alla superficie commerciale, ciò anche per la mancanza di oggettive attendibili banche dati accessibili ai professionisti, spesso a causa di una perdurante opacità del mercato immobiliare, oltre che di una mancanza di un'omogenea canonizzazione degli elementi di raffronto di un bene. Ne consegue la prassi consolidata di valutazioni fondate sull'attribuzione di un prezzo, quale valore economico più probabile del bene, basate su un singolo e significativo parametro che consente, attraverso considerazioni anche dettate da esperienza e conoscenza del mercato, la definizione del corrispondente valore economico di un immobile.

ing. Roberto Lupoli

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

In alternativa, ed è quanto nel seguito è stato eseguito, quale verifica della stima del valore calcolato in precedenza, sono sempre più consolidati metodi di calcolo di approccio maggiormente commerciale; uno di questi multiparametrico è il “*Market Comparison Approach*” (MCA) che, come detto in precedenza, è accreditato quale uno dei tre procedimenti presenti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il principio di tale metodo consiste nel presupposto che il mercato stabilisce il prezzo di un immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per altri immobili di confronto. Tale approccio può essere applicato a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un numero minimo di dati di mercato, recenti ed attendibili; in particolare nei settori immobiliari si ritiene che detto metodo possa fornire stime già accettabili dal punto di vista professionale sulla scorta di tre o cinque dati di confronto. Rinviano per ogni dettaglio alla letteratura specifica, si evidenzia che il metodo multiparametrico MCA si fonda sull’asserto in base al quale il prezzo verificatosi per un bene immobile può essere scomposto in una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica (qualitativa o quantitativa) riconosciuta dal mercato. Si tratta dunque di un modello semplificato, in base al quale il prezzo totale si ricava quale somma dei contributi forniti da ciascuna caratteristica immobiliare.

Il metodo procede nello sviluppo delle seguenti fasi:

- a) analisi del mercato finalizzata alla rilevazione di contratti, offerte, prezzi fissati da aste giudiziarie e perizie, specie se conclusi con transazioni;
- b) rilevazione delle caratteristiche formali e di consistenza;
- c) scelta delle principali caratteristiche immobiliari, sulla scorta delle quali opererà la stima;
- d) elaborazione dei dati ed analisi dei “prezzi marginali”;
- e) stima del valore del bene esaminato e confrontato con i “comparables” e successiva verifica con eventuale correzione del prezzo ricavato.

Il calcolo della stima degli immobili costituenti il “lotto n.1” è stato eseguito rapportando ciascun immobile a 5 elementi di confronto e misurando il rapporto del bene rispetto a caratteristiche di beni analoghi ricavate dalla banca dati delle Aste giudiziarie del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e di Cassino, accessibile on line su un sito web dedicato.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Pertanto, sulla scorta di dati relativi ad un contenuto numero di immobili immessi all'asta (aggiudicati o in via di aggiudicazione), sono stati eletti 7 immobili di confronto e 5 elementi di comparazione qualitativi e quantitativi. In particolare gli immobili di confronto scelti sono ubicati nei Comuni di Cellole e di Sessa Aurunca, non proprio nelle immediate vicinanze del cespite in esame per assenza di immobili di confronto posti all'asta, ma comunque non eccessivamente distanti dalla frazione S. Maria Valogno e comunque tutti posizionati in un contesto comparabile al sito in cui è presente l'immobile pignorato di cui al punto 1) del par. 1.3; essi sono: 1) appartamento indipendente in località Scacce in Sessa Aurunca; 2) appartamento sito in via Ortale San Castrese in Sessa Aurunca; 3) appartamento sito in via Punta a Fiume in Sessa Aurunca; 4) ulteriore appartamento sito in via Punta a Fiume in Sessa Aurunca; 5) appartamento sito in Corso Lucilio in Sessa Aurunca; 6) appartamento sito in via Soccia nella frazione Piedimonte; 7) appartamento sito in via Benedetto Croce in Cellole. Le caratteristiche scelte sono (tra le poche disponibili e ricavabili dal database delle aste giudiziarie): a) lo stato di utilizzo al rogito; b) lo stato manutentivo; c) la visibilità dell'immobile dalla pubblica via; d) l'ubicazione; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 13] che dettagliano il calcolo del valore del bene oggetto di stima.

Consapevoli sia dell'esistenza di una spinta eterogeneità dei beni comparati, sia del fatto che le stime economiche sono state eseguite in anni differenti, sia –soprattutto– della scarsità di dati disponibili per la comparazione, dal calcolo si è ricavato un valore unitario a mq del bene leggermente difforme (solo alcuni punti percentuali) rispetto a quello calcolato nel sottoparagrafo b) del paragrafo 2.12.II; pertanto, nonostante sussista una palese scarsità di dati reperibili per il confronto, si può concludere che la stima elaborata con il metodo monoparametrico risulta sostanzialmente congruente con quella estratta dal metodo multiparametrico, sia pur nei limiti dei risultati di quest'ultimo metodo, essenzialmente dovuti alle motivazioni sopra argomentate.

2.12.d. Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione dei valori a base d'asta.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Lotto n.1Valore intero di mercato del "lotto n.1":euro 191.000,11 (centonovantunomila/11)Lotto n.2Valore intero di mercato del "lotto n.2":euro 33.171,41 (trentatremilacentosettantuno/41)Lotto n.3Valore intero di mercato del "lotto n.3":euro 20.681,48 (ventimilaseicentoottantuno/48)Lotto n.4Valore intero di mercato del "lotto n.4":euro 3.093,77 (tremilanovantatre/77)

Sulla scorta dei valori di mercato determinati, a fronte dell'analitica stima economica eseguita, comprensiva delle correzioni e degli adeguamenti apportati, lo scrivente propone, perché dettato dai quesiti del mandato, un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando al valore di mercato determinato una riduzione (in ogni caso mai inferiore al 10%, come indicato nel mandato) in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In merito si osserva che, come argomentato in precedenza, la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità risulta fortemente mitigata per effetto degli adeguamenti e delle correzioni computati in sede di stima. Pertanto, ritenendo che sui valori di mercato sopra determinati possano al più giocare un ruolo le eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni

*ing. Roberto Lupoli**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si ritiene che la riduzione proposta (che per quanto riportato nel mandato non deve essere inferiore al 10%), qualora il G.E. ne ribadisca la necessità, si possa attestare pari al valore minimo suggerito, ovvero pari proprio al 10%.

In definitiva, in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte del G.E. (art.568 c.p.c.), il valore per intero "a base d'asta" che si propone, qualora ribadita dal Magistrato la necessità di introduzione della decurtazione del 10% in parola, è pari a:

Valore a base d'asta del "lotto n.1":

euro 171.900,10 (centosettantunomilanovecento/10)

Valore a base d'asta del "lotto n.2":

euro 29.854,27 (ventinovemilaottocentocinquantaquattro/27)

Valore a base d'asta del "lotto n.3":

euro 18.613,33 (diciottomilaseicentotredici/33)

Valore a base d'asta del "lotto n.4":

euro 2.784,39 (duemilasettecentottantaquattro/39)

2.13. Ouesito n.13.

Nel caso di specie ricorre la circostanza del pignoramento per intero dei due cespiti intestati all'esecutato; pertanto, si è proceduto alla stima del bene solo per intero.

2.14. Ouesito n.14.

In risposta al quesito posto dal Magistrato, si precisa che la residenza della sig.ra Gabriella Tartaglia non risulta più in Sessa Aurunca dal 27/09/1982 [cfr. all. n. 01], bensì, come attestato

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

dal certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Pomezia in data ~~24/09/2001~~ [cfr. all. n. 01], a decorrere dal 23/09/1998 è residente alla via ~~Viale dell'Industria 12~~ a Pomezia (Roma); pertanto la residenza risale a data antecedente a quella del pignoramento e protratta ininterrottamente da tale data.

Come provato dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Pomezia in data ~~24/09/2001~~ [cfr. all. n. 01], la sig.ra ~~Caterina Maria~~ ed il sig. ~~Roberto Lupoli~~ hanno tra loro contratto matrimonio in Pomezia in data ~~24/09/2001~~ detto certificato riporta tra le annotazioni che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Inoltre, in riscontro alla richiesta del quesito del mandato, si precisa che tra le annotazioni del certificato prodotto è altresì riportato che con convenzione di negoziazione assistita e conclusa in data 4/12/2016 è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641