

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;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- dal 25% all' 80% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

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 dell'immobile;
- 60% delle verande;
- il 100% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni in comunione non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti alle pareti perimetrali;
- il 50% delle superfici attinenti a muri divisorii interni portanti;

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

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Stanza 1	14,49	1	14,49
Stanza 2	7,62	1	7,62
Stanza 3	8,40	1	8,40
Soggiorno /Cucina	36,53	1	36,53
WC 1	7,94	1	7,94
WC 2	6,63	1	6,63
Corridoio 1	6,75	1	6,75
Corridoio 2	7,90	1	7,90
Cabina Armadio	4,72	1	4,72
Lavanderia Ripostiglio	7,03	1	7,03
Balcone/Terrazzo	13,64	0,25	3,41
<i>Totale</i>	<u>121,65</u>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti	4,05	1	4,05
Muratura divisoria interna portante		0,5	
Muratura perimetrale	24,05	0,5	12,03
<i>Totale</i>			<u>127,50</u>

Tab. 3: Superfici calcolate del lotto n.1 (sub.5).

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Stanza 1	17,34	1	17,34
Stanza 2	10,43	1	10,43
Stanza 3	8,20	1	8,20
Salone	32,18	1	32,18
Cucina	13,07	1	13,07
Lavanderia/Ripostiglio	4,89	1	4,89
Bagno	4,27	1	4,27
Corridoio 1	15,31	1	15,31
Corridoio 2	2,37	1	2,37
Balcone/Terrazzo	12,63	0,25	3,16
Veranda	1,95	0,6	1,17
<i>Totale</i>	<u>122,64</u>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti	3,80	1	3,80
Muratura divisoria interna portante	1,05	0,5	0,53
Muratura perimetrale	21,31	0,5	10,66
<i>Totale</i>			<u>127,38</u>

Tab. 4: Superfici calcolate del lotto n.2 (sub.7).

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Autorimessa	76,65	1	76,65
<i>Totale</i>	<i>76,65</i>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti		1	
Muratura divisoria interna portante		0,5	
Muratura perimetrale	17,89	0,5	8,95
<i>Totale</i>			<i>85,60</i>

Tab. 5: Superfici calcolate del lotto n.3 (sub.9).

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Negozi/esposizione	24,45	1	24,45
Bagno	4,20	1	4,20
<i>Totale</i>	<i>28,65</i>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti	0,42	1	0,42
Muratura divisoria interna portante		0,5	
Muratura perimetrale	6,52	0,5	3,26
<i>Totale</i>			<i>32,33</i>

Tab. 6: Superfici calcolate del lotto n.4 (sub.10).

2.12.b. Stima del valore degli immobili.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale le unità immobiliari in oggetto potranno essere vendute. 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.

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 in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, 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.

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 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), nonchè, come metodo di verifica, alternativo al metodo finanziario. 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 similari 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, tra cui anche quella della capitalizzazione dei redditi.

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 di cui si tratta, 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, 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 ricadenti in Cancellò ed Arnone in zona centro abitato e nel raggio di 1 km, sono stati stipulati n.20 atti notarili relativi al trasferimento di n.28 beni immobili; detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo ampio, sensibilmente limitato dall'emergenza sanitaria e fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona. Tali atti nell'anno 2019 hanno compreso tre compravendite in zona OMI B2 di altrettanti immobili residenziali cat. A/2 di 6 vani catastali per 182.500,00€, 160.000,00€ e 150.000,00€, un ulteriore atto di compravendita in zona OMI B2 di

un immobile residenziale cat. A/4 di 6 vani catastali per 150.000,00€ ed un atto di compravendita di immobile residenziale di cat. A/2 di 7 vani catastali unitamente ad un immobile di cat. C/2 di 154mq per 103.136,00€; nell'anno 2020 (oltre ad un fermo totale verosimilmente dipesa dall'emergenza sanitaria che ha riguardato i mesi di marzo, aprile, maggio, giugno e luglio) emergono due compravendite inerenti un immobile residenziale in zona OMI B2 di 7 vani catastali di cat. A/2 per 145.000,00€, nonché un immobile di cat. C/6 di 13mq in zona R3 unitamente ad uno residenziale di cat. A/2 di 5 vani catastali per complessivi 140.000,00€. Nei primi 10 mesi dell'anno 2021 emergono due compravendite inerenti un immobile residenziale in zona OMI B2 e di cat. A/2 di 6 vani catastali per 145.000,00€, nonché un immobile di cat. A/2 di 144mq catastali sempre in zona B2 per 160.000,00€.

Questi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dimostrano l'esistenza di una modesta attività di mercato delle compravendite immobiliari in zona; mercato ampio ed eterogeneo per variabilità dei valori delle compravendite.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari degli immobili similari 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:
 - ✓ On Casa
 - ✓ Tecnocasa
 - ✓ Casa più immobiliare
 - ✓ Giomar Immobiliare
 - ✓ Remax Eccellenze
 - ✓ Gioia Immobiliare

- ✓ Homepal
- ✓ Gabetti Vitulazio
- ✓ Palumbo immobiliare
- ✓ Sparagna immobiliare
- ✓ RG Servizi immobiliari
- ✓ Studio Fenice immobiliare
- ✓ JS casa
- ✓ Gabetti Capua



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 dell'immobile (ovviamente il più possibile simile a quella oggetto di stima), si ricava un numero significativo di immobili posti in vendita con l'intermediazione di differenti agenti immobiliari. Ovviamente i dati estrapolati da questa fonte sono rappresentati da offerte di beni 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 appartamenti di comparazione, ubicati in Cancellò ed Arnone o in Grazzanise aventi caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima; nonché 13 locali commerciali di comparazione, ubicati (per assenza nel Comune di Cancellò ed Arnone) in Grazzanise, Francolise, Mondragone, Frignano, Villa di Briano, Vitulazio e Capua, anche questi aventi caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima, ed infine 10 locali box/autorimesse di comparazione, ubicati, ancora una volta (per assenza nel Comune di Cancellò ed



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

Arnone) in San Marcellino, Mondragone, Bellona e Capua, anche questi con caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima. L'elenco estratto, utilizzato dallo scrivente solo come strumento di lavoro "intermedio" per la definizione del valore unitario, è riportato in allegato alla presente [cfr. all. n. 11], 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.



• *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 febbraio 2022, per quotazioni sia relative al centro abitato di Cancellò ed Arnone [cfr. all. n. 11].

- *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 Comune 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



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

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 "GEOPOI", 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 alla fascia centrale -Centro Urbano, codificata "B2" a destinazione residenziale con tipologia edilizia prevalente ad abitazioni di tipo economico [cfr. all. n. 11].

2. Calcolo del valore unitario.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, considerate le categorie catastali attribuite agli immobili da stimare, si ricavano le quotazioni riportate nelle seguenti tabelle riferite ad appartamenti residenziali, box/autorimesse e locali commerciali per beni analoghi e ricadenti in contesti urbani comparabili, espresse in termini di valore economico unitario:

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	855,61 € (727,26 €)	-	-
Valore medio per immobili in "ottime condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	941,89 € (800,61 €)	-	-
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	897,00 € (762,45€)	-	-
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in via A. De Gasperi (fonte: "immobiliare.it")	520,00 €	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: I sem.2021. (tra parentesi il valore medio).	-	550,00 800,00 € (675,00 €)	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	581,00 957,00 € (769,00 €)

Tab. 7: Fonti utilizzate e valori proposti per immobili residenziali (lotto n.1).

Dai 6 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 € 709,05 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	855,61 € (727,26 €)	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	860,00 € (731,00 €)	-	-
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	897,00 € (762,45€)	-	-
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in via A. De Gasperi (fonte: "immobiliare.it")	500,00 €	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: I sem.2021. (tra parentesi il valore medio).	-	550,00 800,00 € (675,00 €)	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	581,00 957,00 € (769,00 €)

Tab. 8: Fonti utilizzate e valori proposti per immobili residenziali (lotto n.2).

Dai 6 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 € 694,12 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.



	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	602,86 € (512,43 €)	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	681,77 € (579,50 €)	-	-
Intervallo proposto per immobili box/autorimesse: I sem.2021. (tra parentesi il valore medio).	-	no dati	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	245,00 395,00 € (320,00 €)

Tab. 9: Fonti utilizzate e valori proposti per locali box/autorimesse (lotto n.3).

Dai 3 valori specifici (data la totale assenza di dati disponibili dell'OMI), 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 € 470,64 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.



	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto immobile commerciale (tra parentesi con decurtazione del 15%).	602,86 € (512,43 €)	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	681,77 € (579,50 €)	-	-
Valore unità immobiliare a destinazione commerciale con caratteristiche analoghe in Comune di Castel Volturno		500,00 1.000,00 € (750,00 €)	
Valore unità immobiliare a destinazione commerciale con caratteristiche analoghe in Comune di Grazzanise		700,00 1.400,00 € (1.050,00 €)	
Valore unità immobiliare a destinazione commerciale.	-	-	547,00 1.147,00 € (847,00 €)

Tab. 10: Fonti utilizzate e valori proposti per locali commerciali (lotto n.4).

Dai 5 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



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

l'immobile in esame pari a € 747,79 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.



2.12.b.I "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 condominiale (in comunione);
- gli eventuali spazi in comunione o condominiali;
- gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);
- stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);
- la distribuzione funzionale dei vani/comfort 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, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un secondo piano, debba



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

riconoscersi, in termini di stima economica, una condizione di vantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, dal momento che, attese le caratteristiche dei fabbricati prossimi, è verificato che nell'immediate vicinanze esistono fabbricati che solo in evidente minoranza si elevano per tre piani fuori terra (piano terra più due in elevazione); del resto, come si evince dal campione di immobili presi a confronto, si può constatare che detta caratteristica è riscontrata su 6 immobili di confronto analoghi per caratteristiche. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto nel precedente sottoparagrafo in dettaglio [cfr. all. n. 11]), la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come confermato dal campione di confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento ponderato in misura dell'1,20% per i soli immobili in ottime/buone condizioni. Per includere tale caratteristica nella stima dell'immobile, si adotta una percentuale di incremento del valore specifico con coefficiente pari a 1,20%.

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 relativo 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 occupata dal vicino fiume in parte 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 campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo dello 2,85% per gli immobili in condizioni "ottime/buone". Ritenendo che l'incidenza della panoramicità abbia un impatto sulla stima in termini comunque contenuti, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio che emerge dal mercato e pari ad 1,43%.

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 sulle parti comuni. 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 la piccola palazzina dispone di servizio laterale accessoria agli immobili, certamente può beneficiare di una condizione di vantaggio, peraltro ricorrente nei fabbricati più prossimi, siano essi condominiali, sia di proprietà esclusiva. 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 della esecutata e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, per quanto esposto ai parr. 2.7 e 2.8, si ritiene che tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

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". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico (si pensi alle finiture in buone condizioni delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni, ecc.), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno dell'appartamento e riconducibili agli impianti a servizio dello stesso. La recente ristrutturazione dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti certamente si manifesta con evidenza e si traduce in un evidente incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale condizione può incidere in misura da incrementare il valore del cespite in esame addirittura fino ad un massimo del 10,09% e che lo stato di conservazione "ottimo" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di

conservazione di livello inferiore. Nel caso specifico, attesa l'entità del valore percentuale, considerata l'evidenza di ristrutturazioni eseguite all'interno dell'appartamento, si adotta un valore incrementale pari proprio al valore medio del 5,05%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di corridoi centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione delle camere, poichè sono separati gli ambienti living, di rappresentanza e disimpegni, dai vani esclusivamente residenziali ed inerenti la "zona notte". Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di due bagni. Dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 203,25mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 1,94 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 il mercato propone anche cespiti di confrontabile quadratura, ma con in dotazione anche 1 solo vano adibito a bagno. Dal campione di immobili si registra che la condizione è di vantaggio e, per gli immobili classificabili in simili condizioni di conservazione, può incidere in misura incrementale fino ad un massimo del 3,17%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 1,59%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della superficie commerciale degli immobili sottostanti; pertanto, 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 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, in presenza di abusi

edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorre la necessità di una 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, la stima dell'appartamento è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria per le contenute opere eseguite senza titolo, previsto dal Testo Unico dell'Edilizia art. 6bis c.5 del DPR 380/01; di tali oneri, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà necessariamente farsi carico per regolarizzare le difformità articolate in precedenza, posto che detti costi, come detto, sono da scomputare al valore della stima economica del bene pignorato. 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 1.000,00€, oltre ad una stima di 500,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Cancellò ed Arnone.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3, risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli 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.

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, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene e dell'inesistenza di vincoli con ricaduta economica sulla stima, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti il piano, la semi-panoramicità dell'immobile, lo stato di conservazione dell'appartamento, la distribuzione funzionale dei vani/confort; 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:

$$709,05 \text{ €/mq} * 1,0120 * 1,0143 * 1,0505 * 1,0159 = 776,73 \text{ €/mq.}$$

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 gli oneri per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo.

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 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

$$1.000,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €} + 500,00 \text{ €}.$$

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: 1.750,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **5.410,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$776,73 \text{ €/mq} \times 127,50 \text{ mq} = 99.033,08 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$$99.033,08 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 5.410,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 91.823,08.}}}$$

2.12.b.II "Lotto n.2".

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 condominiale;
- gli eventuali spazi in comunione o condominiali;
- gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);
- stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);

- la distribuzione funzionale dei vani/comfort 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*, considerata la natura del centro abitato del piccolo comune e verificato che la stragrande maggioranza dei fabbricati campione (81,3%) non dispone di impianto elevatore, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un primo livello, debba riconoscersi, in termini di stima economica, una condizione di vantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, ciò anche in considerazione della tipologia edilizia delle immediate vicinanze. Infatti da un'analisi dettagliata eseguita sulla scorta del campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto nel precedente sottoparagrafo [cfr. all. n. 11]), si ricava che in immobili in analoghe condizioni di conservazione, a parità di altre caratteristiche, l'ubicazione ad un primo piano può comportare un decremento percentuale contenuto ma non nullo dello 0,12%. Data l'entità, nella stima economica dell'immobile, questa caratteristica è trascurata; pertanto nel seguito ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *panoramicità*, in maniera del tutto analoga a quanto considerato per il lotto n.1, 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 relativo 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 contenute vedute sulla zona non abitata occupata dal vicino fiume in parte 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 campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo dello 2,85% per gli immobili in condizioni "ottime/buone". Ritenendo che l'incidenza della panoramicità abbia un impatto sulla stima in

termini comunque contenuti, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio che emerge dal mercato e pari ad 1,43%.

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 sulle parti comuni. 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 dispone di area di servizio laterale accessoria agli immobili, certamente può beneficiare di una condizione di vantaggio, peraltro ricorrente nei fabbricati più prossimi, siano essi condominiali, sia di proprietà esclusiva. 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 pur non nella diretta disponibilità dell'esecutata, è condotto "*sine titulo*" dai suoi genitori (e, quindi non opponibile nella presente procedura) venendosi così a determinare un'occupazione dell'immobile che non comporta decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, si ritiene che tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

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 "buone". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico

ed architettonico (si pensi alle finiture delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni, ecc.), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno dell'appartamento e riconducibili agli impianti a servizio dello stesso. La buona conservazione dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti certamente si manifesta con evidenza e si traduce in un evidente incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale condizione può incidere in misura da incrementare il valore del cespite in esame addirittura fino ad un massimo dello 0,51% e che lo stato di conservazione "buono" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione sia di migliore, sia di peggiore livello. Nel caso specifico, attesa l'entità del valore percentuale, considerata l'evidenza di ristrutturazioni eseguite all'interno dell'appartamento, si adotta un valore incrementale pari proprio al valore scaturito dall'analisi del confronto degli immobili campione pari allo 0,51%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di corridoi centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione delle camere, poichè sono separati gli ambienti living, di rappresentanza e disimpegni, dai vani esclusivamente residenziali ed inerenti la "zona notte". Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di un solo bagno a disposizione dell'appartamento. Come considerato per il lotto n.1, dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 203,25mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 1,94 vani; ne deriva che la dotazione di un numero di vani di servizio in questo caso è al di sotto della media ed in quanto tale ha una rilevanza ai fini della stima economica del bene; dall'analisi del campione di immobili si registra che la condizione è di svantaggio e, per gli immobili classificabili in simili condizioni di conservazione e può incidere in misura decrementale fino ad un massimo del 6,48%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 3,24%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della superficie commerciale degli immobili sottostanti; pertanto, 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 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, in presenza di abusi edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorre la necessità di una 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, ivi compreso l'autorizzazione sismica per la presenza di opere strutturali. 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 516,00€, oltre ad una stima di 1.500,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Cancellone ed Arnone. A questi oneri occorre aggiungere i costi necessari per lo smontaggio dei profili costituenti la veranda presente sul balcone, stimati forfettariamente pari a

400,00€.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3, risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli 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.

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

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, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti la semi-panoramicità dell'immobile, il suo stato di conservazione e la distribuzione funzionale dei vani/confort; 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:

$$694,12 \text{ €/mq} * 1,0143 * 1,0051 * 0,9676 = \mathbf{684,71 \text{ €/mq.}}$$

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 le opere edili per l'obliterazione degli abusi insanabili e gli oneri per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo.

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 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

516,00 € + 1.500,00 € + 400,00 € + 300,00 €.

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

Come argomentato nel par. 2.2.2., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 2.040,00€

Adeguamento impianto elettrico: 1.400,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **3.740,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

684,71 €/mq x 127,38 mq = 87.218,36 €

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

87.218,36 € - 516,00 € - 1.500,00 € - 400,00 € - 300,00 € - 3.740,00 € = **€ 80.762,36.**

2.12.b.III "Lotto n.3".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Analogamente a quanto svolto per i lotti n.1 e n.2, 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 le caratteristiche intrinseche, da applicare all'immobile in esame:

- *il piano;*
- *l'accesso carrabile;*
- *le condizioni generali del fabbricato;*
- *gli eventuali spazi in comunione o condominiali;*
- *gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*

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 maniera del tutto analoga rispetto all'immobile in precedenza, in merito al *piano*, verificato che buona parte del mercato offre immobili ubicati ad un livello interrato, si ritiene che il cespite, essendo ubicato ad un piano stradale, in termini di stima economica risulta in una condizione vantaggiosa; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo addirittura del 13,80% per gli immobili di questa categoria; pertanto si ritiene dover adottare per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 6,90%.

In merito all'*accesso carrabile* si è valutato che l'immobile in esame, rispetto alla media dei beni in zona ed in termini di stima economica, risulta ancora una volta avvantaggiato dal momento che il mercato include genericamente anche immobili con tale destinazione ma limitati per la non carrabilità dell'accesso; ne consegue che tale caratteristica ha una sua rilevanza e,

per tanto, in linea con gli altri beni presi a confronto, si è verificata l'incidenza sul dato aggregato. In termini di stima economica la carrabilità risulta in una condizione vantaggiosa riscontrata nel 60% degli immobili campione, dando luogo, come emerge dal campione di immobili presi a confronto, ad una misura percentuale di incremento che può valere fino ad un massimo addirittura del 10,40%; pertanto si ritiene dover adottare per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 5,20%.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato*, al pari di quanto già esposto in precedenza, 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 sulle parti comuni. 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*, si ritiene che questi corrispondano 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 è occupato dalla esecutata e dai genitori occupanti l'appartamento del primo piano e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, per quanto esposto ai parr. 2.7 e 2.8, si ritiene che anche tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

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 "buone condizioni". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico risulta confermato anche da caratteristiche funzionali riconducibili alla semplicità di accesso all'immobile ed alla presenza degli impianti a servizio dello stesso; questo stato di conservazione "buono" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di

confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione di livello inferiore. In definitiva, si ritiene che tale caratteristica, per quanto appena esposto, possa tradursi in un incremento del valore. Dall'analisi degli immobili campione si rileva che tale caratteristica comporta una valutazione ponderale anche elevata: sulla scorta del campione di immobili preso a confronto, questa può raggiungere al massimo un valore pari addirittura al 13,09% rispetto alla media della zona; nel caso specifico si adotta un più attendibile e prudente valore medio: 6,55%.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato non esistono vincoli che possano incidere sulla 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 venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della 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, nella stima non ci sono costi inerenti l'esecuzione di sanatorie o di opere di ripristino, per conformità dell'immobile ai titoli edilizi. Nulli sono anche gli oneri per aggiornamento catastale in quanto non necessita alcuna nuova registrazione (DOCFA).

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non

devono ulteriormente portarsi in detrazione gli 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.2.2.3.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.3.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti il piano, la carrabilità dell'accesso e lo stato di conservazione dell'immobile, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$470,64 \text{ €/mq} * 1,0690 * 1,0520 * 1,0650 = \mathbf{563,68 \text{ €/mq}}$$

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 è necessario sottrarre alcun costo per la regolarizzazione delle difformità o per aggiornamenti catastali.

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

Come argomentato nel par. 2.2.3., i costi di adeguamento degli impianti, del lotto n.3 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 240,00€

Adeguamento impianto elettrico: 250,00€

A.P.E.: non previsto;

Per complessivi **490,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$563,68 \text{ €/mq} \times 85,60 \text{ mq} = 48.251,01 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$$48.251,01 \text{ €} - 490,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 47.761,01.}}}$$



2.12.b.IV "Lotto n.4".

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..

Nonostante la marcata scarsa attività del mercato di immobili commerciali, si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona o in località confrontabili, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli di cui si tratta, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della visibilità dalla viabilità pubblica, 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, secondariamente dedicata al terziario.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, ancora una volta sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- possono incidere 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);



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

- *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica;*
- *la vetustà;*
- *le condizioni generali del fabbricato condominiale;*
- *gli eventuali spazi condominiali;*
- *disponibilità del bene (stato di possesso, locazione, ecc.);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*

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 del condominio.*

Lo studio analitico di queste caratteristiche, sebbene si sia potuto eseguire sulla comparazione del bene oggetto di stima con il campione di immobili presi a confronto, ha dovuto misurarsi con i pochi dati liberamente disponibili e provenienti dalle indicazioni del mercato (solo 13 immobili commerciali di confronto di cui nessuno in Comune di Canello ed Arnone, ma solo in Comuni prossimi).

In merito al *piano*, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un piano terreno dell'edificio, non possa riconoscersi, in termini di stima economica, né una condizione di vantaggio, né di svantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, dal momento che, la quasi totalità dei locali commerciali presenti in zona sono ubicati nei terranei degli edifici esistenti; né tantomeno l'altezza di piano è valutabile come condizione favorevole alla stima economica del bene, accertato che l'altezza dei soffitti non supera i 4,5m. La caratteristica in esame, valutata sulla scorta del campione di immobili presi a confronto è quindi quantificabile in misura neutrale e, pertanto, ininfluente ai fini della stima economica del cespite.

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 commerciali o ad un numero ridotto di queste. Dalla analisi della serie di

dati presi in esame [cfr. all. n. 11] è emerso che il mercato in media offre immobili di piccola quadratura ma non inferiore a 42mq, quale evidente conseguenza che le attività commerciali in zona sono principalmente svolte in negozi non di grandi dimensioni, ma comunque maggiori di quello in esame. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla minoranza degli immobili campione, è quindi quantificabile in misura percentuale decrementale fino ad un valore pari a 11,21%; nel caso specifico, si ritiene poter adottare per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente decrementale pari a 5,61%.

In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali commerciali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli al commercio, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli al commercio. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 11], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con ottima visibilità dalla pubblica via (in minoranza rispetto agli altri); ciò comporta che per l'immobile in esame tale caratteristica, rapportata agli immobili campione, rilevi un decremento nel valore della stima economica. Tale decremento al massimo si attesta al 9,40%, sebbene, lo si ribadisce, riferito ad una popolazione scarsa di dati di riferimento. In definitiva, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente decrementale pari al 4,70 %.

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'immobile.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato*, come già anticipato per i restanti lotti, si è rilevato che l'edificio versa in buono stato di conservazione, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recenti interventi edilizi su limitate parti comuni. 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 alla presenza di *spazi in comunione*, si ritiene che questi corrispondano 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 è occupato dalla esecutata con beni ed effetti in proprio possesso e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, si ritiene che anche tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

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 "buone condizioni". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico risulta confermato anche da caratteristiche funzionali riconducibili alla semplicità di accesso all'immobile ed alla presenza degli impianti a servizio dello stesso; questo stato di conservazione "buono" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione di livello inferiore. In definitiva, si ritiene che tale caratteristica, per quanto appena esposto, possa tradursi in un incremento del valore. Dall'analisi degli immobili campione si rileva che tale caratteristica comporta una valutazione ponderale anche elevata: sulla scorta del campione di immobili preso a confronto, questa può raggiungere al massimo un valore pari addirittura al 10,65% rispetto alla media della zona; nel caso specifico si adotta un più attendibile e prudente valore medio: 5,33%.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sull'edificio condominiale e sul sito in cui ricade il fabbricato 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 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, qualora si riscontrino abusi edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorrerebbe la necessità di una 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, la stima dell'appartamento è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria per le contenute opere eseguite senza titolo, previsto dal Testo Unico dell'Edilizia art. 6bis c.5 del DPR 380/01; di tali oneri, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà necessariamente farsi carico per regolarizzare le difformità articolate in precedenza, posto che detti costi, come detto, sono da scomputare al valore della stima economica del bene pignorato. 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 1.000,00€, oltre ad una stima di 500,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Cancellò ed Arnone.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3, risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica, atteso che l'immobile dispone di certificazione di conformità degli impianti (idrico ed elettrico) di cui al

par.2.2.4.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.4.

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

$$747,79 \text{ €/mq} * 0,9439 * 0,9530 * 1,0533 = 708,52 \text{ €/mq.}$$

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 gli oneri per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo.

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 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

$$1.000,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €} + 500,00 \text{ €}.$$

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

Come argomentato nel par. 2.2.3., i costi di adeguamento degli impianti sono nulli, mentre per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.4 sono pari a 300,00€.

Adeguamento impianto idrico/gas: 00,00€

Adeguamento impianto elettrico: 00,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **300,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$708,52 \text{ €/mq} \times 32,33 \text{ mq} = 22.906,45 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$$22.906,45 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 21.106,45.}}}$$

2.12.c. Calcolo di verifica (immobili residenziali.)

A puro titolo di convalida della stima eseguita per gli appartamenti di cui ai lotti n.1 e n.2, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore appena 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. Prima di operare il calcolo, va precisato che 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.

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. Rinviamo 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 conclusesi 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 appartamenti in elenco al n.1 e n.2 di cui al par. 1.3., 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, accessibile on line su un sito web dedicato.

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 Cancellò ed Arnone, Castel Volturno, Grazzanise e di Capua (non tutti ubicati nelle immediate vicinanze degli appartamenti in esame per assenza di immobili di confronto posti all'asta), non eccessivamente distanti dal Comune di Cancellò ed Arnone e comunque tutti posizionati in un contesto urbano del tutto comparabile al sito in cui sono presenti gli appartamenti pignorati di cui al par. 1.3; essi sono: 1) appartamento sito in via Crispi in Cancellò ed Arnone; 2) appartamento sito in Capua in via Bartolomeo de Capua; 3) appartamento sito in via Municipio in Cancellò ed Arnone; 4) appartamento sito in via Cesare Battisti in Grazzanise; 5) un appartamento sito in viale Sabatini in Castel Volturno; 6) un appartamento sito in via Cimabue in Castel Volturno; 7) un appartamento sito in via Reggio Calabria in Castel Volturno. 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) l'ubicazione dell'edificio; d) la panoramicità e/o l'ubicazione ad un piano alto; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 12] che dettagliano il calcolo del valore specifico dei due beni 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 sono ricavati valori unitari a mq dei due beni leggermente difformi (tra l' 1,16% per il lotto n.1 ed l' 1,9%) rispetto a quelli calcolati nei precedenti sottoparagrafi *b) dei paragrafi 2.12.b.I e 2.12.b.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 del valore a base d'asta.

Intera proprietà del cespite di cui al punto 1) del par 1.3: "... immobile ... sito nel Comune

di Cancellone Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.5, via L. Settembrini snc piano 2, cat.A/2, cl.1, consistenza 5 vani, R.C. 309,87€.

Valore intero di mercato del "lotto n.1":

euro 91.823,08 (novantunomilaottocentoventitre/08)

Intera proprietà del cespite di cui al punto 2) del par 1.3: "... immobile ... in Cancellone Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.7, via A. De Gasperi n.6 piano 1, cat.A/2, cl.1, consistenza 5 vani, R.C. 309,87€.

Valore intero di mercato del "lotto n.2":

euro 80.762,36 (ottantamilasettecentosessantadue/36)

Intera proprietà del cespite di cui al punto 3) del par 1.3: "... immobile ... sito nel Comune di Cancellone Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.9, via A. De Gasperi snc piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 79mq, R.C. 106,08€.

Valore intero di mercato del "lotto n.3":

euro 47.761,01 (quarantasettemilasettecentosessantuno/01)

Intera proprietà del cespite di cui al punto 4) del par 1.3: "... immobile ... in Cancellone Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.10, via A. De Gasperi snc piano T, cat.C/1, cl.1, consistenza 29mq, R.C. 241,13€.

Valore intero di mercato del "lotto n.4":

euro 21.106,45 (ventunomilacentosei/45)

Sulla scorta del valore di mercato determinato, 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, l'immobile risulta disponibile alla data di aggiudicazione, 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 sul valore di mercato sopra determinato possano al più giocare un ruolo le eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni 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 degli immobili da parte del G.E. (art.568 c.p.c.), i valori per intero "a base d'asta" che si propone, qualora ribadita dal Magistrato la necessità di introduzione della decurtazione del 10% in parola, sono pari a:

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

euro 82.640,77 (ottantaduemilaseicentoquaranta/77)

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

euro 72.686,12 (settantaduemilaseicentoottantasei/12)

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

euro 42.984,91 (quarantaduemilanovecentottantaquattro/91)

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

euro 18.995,81 (diciottomilanovecentonovantacinque/81)

2.13. Quesito n.13.

Nel caso di specie ricorre la circostanza del pignoramento per intero dei cespiti intestati alla esecutata; pertanto, si è proceduto alla stima dei beni solo per intero.

2.14. Quesito n.14.

In risposta al quesito posto dal Magistrato, si precisa che la residenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta essere in Canello ed Arnone in via Alcide De Gasperi, per immigrazione dal Comune di Torre Annunziata (NA) in data 15/02/1988, come attestato dal certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Canello ed Arnone in data 22/02/2022 [cfr. all. n. 01]. Tale residenza, pertanto, risale a data antecedente a quella del pignoramento e protratta ininterrottamente dal febbraio 1988.

Come provato dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Maddaloni in data 21/02/2022 [cfr. all. n. 01], [REDACTED] [REDACTED] hanno tra loro contratto matrimonio in Canello ed Arnone (CE) in data 7/06/1986; detto certificato non riporta annotazioni nè inerenti separazioni legali o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nè provvedimenti di omologazione di separazione consensuale, nè scelta di convenzioni matrimoniali alternative alla comunione legale dei beni.

Dal Certificato anagrafico di Stato Civile, rilasciato dal Comune di Canello ed Arnone in data 21/02/2022 [cfr. all. n. 01], emerge che la [REDACTED], odierna esecutata, è di stato civile libero dal 5/06/2011, per decesso del marito [REDACTED].

3. Allegati.

Le risposte ai quesiti posti al sottoscritto Esperto risultano dalla presente relazione espositiva, completata dai sotto elencati allegati:

1) Certificati anagrafici rilasciati dalla Amministrazione Comunale di Canello ed Arnone:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei sigg. [REDACTED]
- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli occupanti l'immobile al primo piano;
- Certificato di Stato civile della sig.ra [REDACTED]
- Certificato di residenza storica della [REDACTED]
- Certificati di residenza storica degli occupanti degli appartamenti al 2° e 1° piano;
- Carta Identità della sig.ra [REDACTED]
- Certificato di morte del sig. [REDACTED]

2) Documenti catastali e stralci cartografici:

- visure catastali attuali degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 7, 9 e 10;
- visura catastale storica degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 6, 7, 8, 9 e 10;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 135, sub.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al CT Canello ed Arnone Fg.9, p.lla 122, 135, 5234;
- stralcio della mappa catastale "vax" Canello ed Arnone Fg.19;
- planimetrie catastali degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 7, 9 e 10;
- estratto del prot. CE0096626 del 1/08/2018, tipo mappale 87984 del 12/07/2018;

- stralcio della tav.16 dell'ex PRG del Comune di Cancellò ed Arnone: "zonizzazione centro urbano con riferimenti catastali".
- 3) Atti notarili, note di trascrizione e provvedimento accettazione eredità:
- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Gioacchino Conte del 5/01/1964 rep.11712/1210;
 - Atto di compravendita del Notaio Antonio Decimo del 10/01/2003 rep.22061/2037;
 - Atto di rinuncia ad eredità del Notaio Vincenzo di Caprio del 24/11/2020 rep.210558, racc.46195
 - Provvedimento Tribunale S. Maria Capua Vetere del 30 novembre 2020 emesso a seguito del ricorso ex art. 481 c.c..
- 4) Stralci cartografici:
- sovrapposizione della foto satellitare con una mappa catastale elaborata dalla SOGEI;
 - cartografia in scala di dettaglio del Comune di Cancellò ed Arnone.
- 5) Rilievi planimetrici di dettaglio dello stato di fatto e confronti con le planimetrie catastali e delle pratiche edilizie rintracciate.
- 6) Ricevute raccomandate postali e Verbale di accesso del Custode Giudiziario:
- Copia della comunicazione del Custode giudiziario del 13/01/2022 e ricevuta delle raccomandata postale n.052640853550 del 13/01/2022;
 - Copia del verbale del 20/01/2022.
- 7) Stralci delle cartografie tematiche e delle norme di attuazione del PUC vigente del Comune di Cancellò ed Arnone, del PsAI-ri della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno:
- Tav. CP03 "zonizzazione centro urbano " in scala 1:2.000 del vigente PUC di Cancellò ed Arnone;
 - Tav. CS06 "condono e aree negate" in scala 1:10.000 del vigente PUC di Cancellò ed Arnone;
 - Tav. CS07 "rete fognaria esistente" in scala 1:5.000 del vigente PUC di

Cancello ed Arnone;

- Tav. CS11 "vincoli" in scala 1:10.000 del vigente PUC di Cancello ed Arnone;
- Stralcio delle NdA del vigente PUC del Comune di Cancello ed Arnone;
- Stralcio della cartografia in scala 1:25.000 della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno: Carta della zonazione ed individuazione degli squilibri: Variante al PSDA Basso Volturno;
- Stralcio delle Norme di Attuazione della Variante al PSDA Basso Volturno della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno;

- 8) Documentazione urbanistica-catastale rintracciata, inerente i lotti n.3 e n.4.
- 9) Esito dell'ispezione ipotecaria eseguita presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, su:

- immobili di cui al NCEU Cancello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234 sub.5, 7, 9 e 10;
- immobili di cui al NCEU Cancello ed Arnone Fg.19, p.lla 135 sub.5, 6 e 7;
- elenco formalità registrate per il sig. [REDACTED];
- elenco formalità registrate per la sig. [REDACTED];

- 10) Note e documentazione prodotta dall'UTC di Cancello ed Arnone:
- nota di trasmissione del Comune di Cancello ed Arnone prot. 6166 del 20/05/2022;
 - nota di trasmissione del Comune di Cancello ed Arnone prot. 6348 del 25/05/2022;
 - documentazione di cui alla Licenza Edilizia n. 25/1969;
 - documentazione di cui alla DIA n.44/2001;
 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 11) Fonti utilizzate (operatori commerciali, OMI e Borsino Immobiliare) nel calcolo della



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

stima economica dei beni pignorati: NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 7, 9 e 10.

- 12) Tabelle di sintesi del modello M.C.A. "Market Comparison Approach" multiparametrico applicato per la verifica della stima del valore degli immobili: NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5 e sub.7.

Allegato Fotografico.



L'Esperto Nominato.



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

Indice.

1. Introduzione.	pag.	2
1.1. Mandato.	pag.	2
1.2. Premessa.	pag.	3
1.3. Beni pignorati.	pag.	4
2. Risposte ai quesiti..	pag.	6
2.0. Controllo preliminare.	pag.	6
2.1. Quesito n.1.	pag.	7
2.2. Quesito n.2.	pag.	11
2.2.1. Appartamento di cui al punto n.1 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg.19, p.lla 5234, sub.5).	pag.	17
2.2.2. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg. n.19, p.lla n.5234, sub.7).	pag.	25
2.2.3. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg. n.19, p.lla n.5234, sub.9).	pag.	31
2.2.4. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg. n.19, p.lla n.5234, sub.10).	pag.	33
2.3. Quesito n.3.	pag.	35
2.4. Quesito n.4.	pag.	42
2.4.1. Lotto n.1.	pag.	42
2.4.2. Lotto n.2.	pag.	44
2.4.3. Lotto n.3.	pag.	45
2.4.4. Lotto n.4.	pag.	46
2.5. Quesito n.5.	pag.	47
2.6. Quesito n.6.	pag.	51
2.7. Quesito n.7.	pag.	61
2.7.a. Calcolo del valore di locazione di mercato e della indennità di occupazione dell'immobile di cui al Fg.19, p.lla 5234, sub.7.	pag.	62

2.8. Quesito n.8.	pag.	64
2.9. Quesito n.9.	pag.	67
2.10. Quesito n.10.	pag.	68
2.11. Quesito n.11.	pag.	68
2.12. Quesito n.12.	pag.	69
2.12.a Calcolo della superficie commerciale.	pag.	69
2.12.b Stima del valore degli immobili.	pag.	73
1. <i>Metodi di stima e fonte dei dati.</i>	pag.	73
2. <i>Calcolo del valore unitario.</i>	pag.	80
2.12.b.I "Lotto n.1".	pag.	83
a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	83
b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.1.</i>	pag.	87
c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ...	pag.	88
d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	88
e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	89
f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	89
2.12.b.II "Lotto n.2".	pag.	89
a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	89
b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.2.</i>	pag.	94
c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ...	pag.	94
d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	95
e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	95
f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	95

2.12.b.III	"Lotto n.3".	pag.	95
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	95
	b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.3.</i>	pag.	99
	c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i>	pag.	99
	d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	99
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	99
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	100
2.12.b.IV	"Lotto n.4".	pag.	100
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	100
	b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.4.</i>	pag.	105
	c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i>	pag.	105
	d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	105
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	105
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	106
2.12.c	Calcolo di verifica (immobili residenziali).	pag.	106
2.12.d	Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione del valore a base d'asta.	pag.	108
2.13.	Quesito n.13.	pag.	111
2.14.	Quesito n.14.	pag.	111
3.	Allegati.	pag.	112
	Indice.	pag.	116