

Pubblicato il 13/03/2023

N. 01620/2023 REG.PROV.COLL.
N. 04205/2018 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4205 del 2018, proposto da

~~Romeo Gestioni S.p.A.~~, rappresentata e difesa dagli Avvocati Nino Paolantonio e Vittorio Verde, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso lo studio dell'Avvocato Francesco Vitale in Napoli, via F.S. Correrà n. 250;

contro

l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocato Vincenzo Di Maio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Romeo Gestioni S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli Avvocati Sabino Laudadio e Ciro Rolando, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

della nota dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale – INPS, a firma del Direttore

Centrale Patrimonio e Archivi INPS, datata 16 luglio 2018, prot. US - 2018 - 19887, recante invito a esercitare il diritto di opzione all'acquisto dell'immobile sito in Napoli, via Cilea n. 32, scala U, piano 1°, interno 5, censito in catasto al fg. 13, part. 407, sub. 11, e di ogni altro presupposto, connesso e consequenziale, tra cui la perizia tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Faraco e dai geometri Contiello, Del Giudice e Ventre.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale e di Romeo Gestioni S.p.A.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento da remoto del giorno 9 febbraio 2023 il Consigliere Rita Tricarico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO e DIRITTO

1. La parte ricorrente è conduttrice dell'appartamento situato al 1° piano, scala U, interno 5, dell'edificio di proprietà dell'I.N.P.S. (già appartenente all'I.N.P.D.A.I.) ubicato in Napoli, via Francesco Cilea n. 32.

1.1. Nel quadro dell'articolata vicenda di dismissione degli immobili degli Enti previdenziali avviata con la legge n. 335 del 1995 e con il d.lgs. n. 104 del 1996, che aveva riguardato anche lo stabile in questione, nel 2007 la ricorrente ed altri inquilini del medesimo condominio proponevano azione innanzi al Giudice ordinario avverso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, il Ministero dell'Economia, la SCIP - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. e l'I.N.P.S. (già I.N.P.D.A.I.), esponendo di essere conduttori di alloggi già di proprietà dell'I.N.P.D.A.I., trasferiti all'I.N.P.S. con l'art. 42 della l. n. 289/2002 e lamentando di essere stati esclusi in modo arbitrario e ingiustificato dal diritto di

acquistare tali alloggi alle stesse condizioni riconosciute agli altri inquilini degli Enti previdenziali, poiché gli immobili erano stati considerati di pregio con decreto interministeriale del 13.04.2007, così da poter essere alienati a prezzo di mercato ai sensi dell'art. 3, commi 7, 8 e 13, del d.l. n. 351 del 2001, convertito con modificazioni dalla l. n. 410 del 2001, senza alcuna riduzione del prezzo medesimo.

La tesi sostenuta era che gli attori si trovassero già nella condizione di rivendicare la titolarità delle unità immobiliari, sulla base di un prezzo da ricavare sulla base del valore catastale, moltiplicato per 100, in forza di quanto disposto dall'art. 6, comma 1, 5 e 6, del D. Lgs. n. 104/1996.

Deducevano, infatti, di avere esercitato il diritto di opzione nei termini di legge e, conseguentemente, che si era perfezionato il contratto ai sensi degli articoli 1329 e 1131 c.c. e che il loro diritto di proprietà fosse in semplice attesa di formalizzazione per atto pubblico o sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.

La controversia civilistica in questione si chiudeva in primo grado con la sentenza di accoglimento del Tribunale di Napoli n. 2840/2010, che tuttavia veniva successivamente riformata dalla Corte d'Appello di Napoli con sentenza n. 174/2018, pronuncia quest'ultima avverso la quale veniva proposto ricorso per cassazione.

1.2. Con la nota indicata in epigrafe, l'I.N.P.S. comunicava di avere *“avviato la procedura di dismissione nel rispetto della normativa vigente”*, invitando la ricorrente ad *“esercitare il diritto di opzione all'acquisto entro 120 giorni dal ricevimento della presente, pena la decadenza”*, in relazione al su indicato appartamento per un prezzo pari a 186.000,00 euro.

In particolare, dall'esame della perizia tecnico - estimativa dell'I.N.P.S. si desumeva che il prezzo di vendita era stato determinato in base al valore di mercato e in applicazione di un criterio di valutazione sintetico - comparativo, prendendo in considerazione *“immobili similari, di prezzo noto, desunto da pubblicazioni, riviste specializzate e da indagini di mercato esperite in zona”*, nonché in base a *“valori*

ricavati dagli Indicatori di Mercato, adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile”.

2. Avverso la richiamata nota veniva proposto il ricorso in esame, affidato a molteplici motivi di doglianza.

2.1. Con la prima censura, parte ricorrente deduce l'illegittimità della nota impugnata, nella parte in cui ha stabilito il prezzo di vendita in misura pari al prezzo di mercato in applicazione dell'art. 3, commi 8 e 13, del D.L. 351/2001.

In primo luogo evidenzia che la stima ai valori di mercato del prezzo di vendita, ivi indicata, sarebbe illegittima, perché propone un prezzo di vendita diverso da quello stabilito dal d.lgs. n. 104/1996, pari al valore catastale moltiplicato per 100.

A sostegno della sua tesi, sottolinea il disposto di cui all'art. 3, comma 20, del d.l. n. 351 del 2001, in base al quale *“Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto”.*

2.2. In via subordinata, la ricorrente contesta la nota impugnata sotto ulteriori vari profili:

- l'I.N.P.S. avrebbe dovuto comunque abbattere del 30% il prezzo stimato ai valori di mercato, come previsto dalla normativa sopravvenuta introdotta dal d.l. n. 351 del 2001 per gli immobili non di pregio; invece la decurtazione è stata negata perché l'immobile sarebbe stato escluso dalla variante di PRG dal centro storico ove è situato e per questo classificato di pregio ex d.m. 13.04.2007, malgrado la d.G.R. n. 323 del 2004, che aveva approvato la variante in questione, prescrivesse

di considerare estranei alla delimitazione del centro storico come perimetrato nelle tavole 7 di PRG gli immobili di proprietà degli enti previdenziale costruiti dopo il 1943 individuati nelle stesse tavole 7 come *“unità edilizie di recente formazione e normati dall’art. 124 delle NTA”*;

- deduce, inoltre, l’incompetenza dell’I.N.P.S. nel procedere all’attività di stima dell’immobile in questione, che avrebbe dovuto, invece, essere rimessa all’Agenzia del territorio, quale organo munito, nel caso di specie, di più chiara terzietà ed obiettività rispetto allo stesso Ente previdenziale procedente;

- la stima avrebbe preso come parametri i prezzi delle agenzie immobiliari, e non quelli effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe, come invece prescritto dall’art. 3, comma 7, del d.l. n. 351 del 2001 l’inattendibilità del prezzo così stimato sarebbe poi resa evidente, con conseguente vizio di motivazione e di istruttoria e difetto dei presupposti, dai valori OMI dell’Agenzia delle Entrate inferiori di circa € 1000 al mq.

2.3. Con il secondo ordine di censure la ricorrente deduce:

- il difetto di istruttoria sullo stato effettivo di manutenzione degli immobili che sarebbero stati da considerare nella loro condizione di degrado (visibili interventi di adeguamento dell'impianto elettrico; contatori del gas e dell'energia elettrica posizionati all'interno degli appartamenti; rete interna dell'impianto termico esternamente alle pareti, e non sottotraccia; colonna fecale disconnessa e lesionata; distacchi di intonaco dalla facciata; frontalini dei balconi danneggiati);

- l’erronea intervenuta valutazione dell’immobile come se fosse stato libero, invece che occupato: si osserva che l’accertamento sarebbe stato condotto sulla base delle risultanze catastali, senza alcuna indagine sullo stato di fatto che, per alcuni immobili, è stato modificato e ciò avrebbe imposto la verifica dei titoli edilizi legittimanti;

- l’applicazione di un metodo di stima monoparametrico per punti di merito, giudicato inattendibile, in luogo del metodo MCA;

- la carenza di istruttoria, in quanto non risulterebbe accertato il prezzo di

compravendite recenti di immobili simili in zona, né la stima sarebbe stata preceduta da una consultazione, presso l'Agenzia delle Entrate, sul valore di contratti di compravendita registrati di recente;

- l'applicazione arbitraria di un tasso di sconto del 5% delle offerte di vendita assunte come parametro comparativo, benché il mercato registri una flessione del 24%;

- l'applicazione di un coefficiente di correzione del valore unitario dell'appartamento pari a 0,95%, in contrasto con lo stato di manutenzione rilevato dalla stessa perizia dei tecnici incaricati dall'I.N.P.S. della stima;

- la stima non terrebbe conto del coefficiente di piano.

In definitiva, secondo la difesa dell'interessata, tra i valori OMI avrebbe dovuto essere utilizzato il minimo dell'intervallo espresso, per la zona di riferimento, in considerazione dello stato manutentivo ed impiantistico dell'unità immobiliare de qua. In proposito, il *range* di riferimento era, per le abitazioni civili, pari a euro 2.900/mq, mentre, per le abitazioni di tipo economico, mediamente pari a euro 2.500/mq: valori notevolmente inferiori a quello - in tesi stimato erroneamente - dalla perizia impugnata.

3. In via istruttoria la ricorrente chiede che sia disposta verifica o C.T.U. sulle questioni tecnico estimative illustrate nel ricorso.

4. Costitutosi in giudizio in data 23.11.2018, l'I.N.P.S. ha eccepito preliminarmente la tardività del ricorso, nel merito poi articolatamente contestando in fatto ed in diritto tutte le argomentazioni svolte da parte ricorrente, instando per la loro integrale reiezione.

4.1. Costituitasi in giudizio in data 2.12.2018, la Società Romeo Gestioni S.p.A., nella veste di gestore dello stabile per cui è causa, ha eccepito il proprio difetto legittimazione passiva, chiedendo preliminarmente ed in rito la propria estromissione, e la violazione del *ne bis in idem*; nel merito ha contestato le argomentazioni di parte ricorrente, chiedendo anch'essa la reiezione del gravame.

5. Nell'udienza tenutasi in modalità da remoto, ai sensi dell'art. 87, comma 4 bis, c.p.a., il ricorso è stato trattenuto in decisione.

6. Preliminarmente non va disposta la sospensione del processo per la pendenza in Cassazione del giudizio civile avente ad oggetto la domanda ex art. 2932 proposta dalla parte ricorrente nei confronti dell'I.N.P.S., in quanto non vi è pregiudizialità - dipendenza fra il presente giudizio, in cui è domandato l'annullamento della nota del 16.07.2018, e quello di cui sopra, avente ad oggetto l'accertamento dell'obbligo dell'I.N.P.S. di vendere alla parte ricorrente l'appartamento occupato al prezzo corrispondente al valore catastale moltiplicato per 100.

7. Sempre in via preliminare vanno esaminate le eccezioni in rito sollevate dall'I.N.P.S. e da Romeo Gestioni S.p.A..

7.1. L'eccezione di irricevibilità sollevata dall'I.N.P.S. è infondata perché la notifica del ricorso a mezzo posta è stata inoltrata il 30.10.2018, perciò entro il termine decadenziale di 60 giorni decorrente dalla notifica della nota gravata, avvenuta il 4.9.2018.

7.2. Parimenti infondata è l'eccezione di giudicato e più in generale di *ne bis in idem* sollevata da Romeo Gestioni, atteso che in questa sede viene chiesto l'annullamento di un atto unilaterale di valutazione tecnico - discrezionale del prezzo di vendita, in sé lesivo, in quanto, a pena di decadenza del diritto di prelazione, assegna un termine per accettare l'offerta, mentre nel precedente giudizio *inter partes*, definito con sentenza n. 4073/2017 dal Consiglio di Stato, era stato chiesto l'annullamento del d.m. 13.04.2007.

7.3. Va invece accolta l'eccezione preliminare di difetto di legittimazione passiva della Società Romeo Gestioni S.p.A., in quanto il procedimento di determinazione del prezzo di cessione degli immobili oggetto del piano di alienazione, nel quale si inserisce l'atto impugnato, appartiene, ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. n. 104/1996, all'esclusiva competenza dell'I.N.P.S. che lo ha adottato, senza il coinvolgimento della Romeo Gestioni, che deve pertanto essere estromessa dal giudizio.

8. Sul piano istruttorio, non vi è luogo a disporre accertamenti ulteriori sul valore di

mercato dell'immobile occupato dalla ricorrente, sui quali il difensore ha insistito nella memoria ex art. 73 c.p.a. e anche in udienza, in quanto la causa è di per sé matura per la decisione allo stato degli atti.

9. Nel merito, il ricorso non è suscettibile di favorevole apprezzamento.

10. Deve essere in primo luogo respinta la domanda principale, avente ad oggetto l'annullamento della nota del 16.07.2018, nella parte in cui indica un prezzo diverso dal valore catastale moltiplicato per 100, come stabilito dalla normativa vigente alla data dell'esercizio del diritto di opzione.

Al contrario, alla data dell'esercizio del diritto di opzione, era vigente la legge n. 662 del 1996 - pacificamente applicabile anche alle alienazioni del patrimonio degli Enti previdenziali -, il cui art. 3, comma 109, lettera d), dispone che per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi doveva essere preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta per cento, fatta salva la possibilità (e non l'obbligo), in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale.

Rileva il Collegio che, secondo l'elaborazione giurisprudenziale formatasi con riguardo alla dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali pubblici, dal d.lgs n. 104 del 1996 non deriva alcun obbligo a contrarre né una peculiare figura di offerta pubblica, ma soltanto il riconoscimento in capo ai conduttori di un diritto di prelazione, il cui esercizio è subordinato alla manifestazione, da parte dell'Ente, della volontà di porre in vendita gli immobili, mediante la formulazione di una specifica proposta di alienazione, consistente nella determinazione negoziale dell'Ente medesimo di cedere la proprietà dei beni (Cass. 13560/2008, Cass. 21988/2011; S.U. 9692/2013, Cass. 6023/2016). In favore del conduttore di unità immobiliare residenziale da dismettere sussistono sia un diritto di opzione sia un diritto di prelazione (ove non sia esercitato il primo), con la precisazione che il prezzo di vendita, con le variabili che lo determinano, è elemento imprescindibile dell'offerta, atto negoziale unilaterale ricettizio rientrante

nella disponibilità del proponente (sia pure in maniera sufficientemente vincolata dalla legge, essendo il proponente un Ente pubblico ovvero una società costituita per la dismissione di beni immobiliari pubblici).

È da escludere che, mediante la comunicazione del 1999, l'Ente abbia formulato un'offerta di vendita degli appartamenti, considerato che non v'era alcuna indicazione del prezzo (che, sia pure con la riduzione del 30% prevista dalla normativa già richiamata, avrebbe dovuto fondarsi sul valore di mercato dei cespiti, ancora da determinare) – costituente elemento essenziale della offerta - e nel questionario allegato, sottoscritto dal Direttore centrale dell'ente e da ciascun conduttore, la vendita era prevista come meramente eventuale (“... *le condizioni per un'eventuale vendita dell'unità immobiliare ...*”) e si faceva dichiarare al sottoscrittore di prendere atto che tale dichiarazione, nonché l'esercizio del diritto di prelazione ad essa correlato, non vincolava in alcun modo l'istituto all'alienazione dell'immobile locato.

Va quindi escluso che la predetta missiva integrasse una offerta di vendita degli immobili, sicché può concludersi che, in seguito all'entrata in vigore del d.l. n. 351 del 2001 – applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in trattazione - sia venuto meno il criterio di determinazione del prezzo di vendita fondato sulla rendita catastale moltiplicata per cento e l'Amministrazione abbia legittimamente applicato il criterio del valore venale del bene.

Devono essere respinte anche le censure avanzate in subordine a quella appena esaminata.

10. La ricorrente sostiene che la variante al PRG di Napoli del 2004 abbia estromesso l'edificio di via Cilea n. 32 dal centro urbano e non troverebbe pertanto applicazione l'art. 3, comma 8, del d.l. n. 351 del 2001, che esclude l'abbattimento del prezzo del 30% per gli immobili classificati di pregio in quanto situati nel centro urbano, con la conseguenza che la nota del 180.8.2018, in questa sede impugnata, sarebbe illegittima nella parte in cui non le riconosce detta riduzione del prezzo.

In verità la variante del 2004 non riguarda l'edificio sito in via Cilea n. 32.

Infatti la d.G.R. n. 323/2004, che ha approvato la variante in questione, prescrive *“di considerare estranei alla delimitazione del centro storico come perimetrato nelle tavole 7 di PRG gli immobili di proprietà degli enti previdenziale costruiti dopo il 1943 individuati nelle stesse tavole 7 come “unità edilizie di recente formazione e normati dall’art. 124 delle NTA”.*

L’art. 124, comma 12, delle NTA approvate dalla d.G.R. n. 323/2004 con la variante al PRG, dispone: *“Gli immobili compresi nell’elenco di cui al D.M. del 1 aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come “unità edilizie di recente formazione”, sono da considerarsi esterni al perimetro della Zona A – Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente”.*

Fra gli immobili di proprietà I.N.P.S. siti nel centro storico di Napoli, elencati nell’allegato 1 del d.m. 1.4.2003, da considerarsi esterni al centro storico ai fini previsti dall’art. 124 NTA, non figura l’edificio di via Cilea n. 32, ove si trova l’appartamento occupato dalla ricorrente.

Allo stesso si applica quindi la disciplina posta sia dal d.m. 31.07.2002, con la quale si indicavano i criteri per classificare gli immobili di pregio ai sensi della l. 410/2001, sia dal d.m. 13.04.2007 che lo classifica di pregio, individuandolo puntualmente nell’all. 1, perché ricadente in zona A del centro storico urbano.

11. Parimenti deve essere respinta la seconda censura subordinata, che considera l’attività di stima dell’immobile materia di esclusiva competenza dell’Agenzia del territorio e censura per vizio di incompetenza la valutazione dell’I.N.P.S.

L’assunto è smentito dall’art. 3, comma 9, del d.l. n. 351 del 2001, il quale attribuisce all’I.N.P.S. la mera facoltà, e non già l’obbligo, di avvalersi della struttura operativa dell’Agenzia del Territorio per stimare il prezzo di vendita degli immobili.

12. Nel merito della stima, avverso il quale si appuntano tutte le ulteriori censure, rileva il Collegio che l'art. 3, comma 7, del d.l. n. 351 del 2001 convertito in l. n. 410/2001, quanto alle modalità di cessione degli immobili oggetto del piano di alienazione, dispone che *"Il prezzo di vendita degli immobili e delle unità è determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe"*.

La perizia estimativa, sulla base della quale l'I.N.P.S. ha formulato l'offerta di vendita alla parte ricorrente, ha desunto il prezzo unitario medio dalla media fra i prezzi praticati da agenzie immobiliari di zona e quello pubblicato dall'OMI.

Tale meccanismo di stima del prezzo risulta pienamente in linea con la previsione normativa, avendo effettivamente preso a riferimento prezzi reali di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto del presente contenzioso.

13. È altresì infondata la censura con la quale parte ricorrente lamenta il difetto d'istruttoria.

È pacifico che, ai sensi dell'art. 21 della l. n. 392 del 1978, l'accertamento dello stato manutentivo effettivo dell'immobile deve tener conto dello stato di conservazione di vari elementi costruttivi ed impianti sia in uso esclusivo sia comuni.

In proposito la sentenza n. 4073/2017 del Consiglio di Stato, resa inter partes, descrive dettagliatamente, sulla scorta del contributo consulenziale reso dal Genio civile di Napoli in data 2.3.2013, lo stato di usura dell'immobile sito in Napoli, al n. 32 di via Cilea.

Nella perizia dell'I.N.P.S., con riferimento alle parti comuni, si dà atto che:

- a) sono in corso di esecuzione: tinteggiatura delle facciate, interventi manutentivi sulle facciate, frontalini dei balconi, cornicioni;
- b) il vano scala necessita di interventi manutentivi;
- c) la centrale termica è in sufficiente stato manutentivo e rispondente alla normativa

di settore;

d) l'impianto termico risulta adeguato all'interno delle unità immobiliari;

e) l'impianto elettrico delle aree comuni è in fase di rifacimento/manutenzione.

Può in proposito pacificamente ritenersi che la perizia dell'I.N.P.S. abbia tenuto conto, ai fini della stima, dello stato di manutenzione degli impianti ed elementi in essa menzionati e descritti, nonché di quelli in essa non analiticamente indicati, non potendosi ritenere che la mera omessa menzione di alcuni di essi (come le colonne di scarico delle acque nere) non sia stata complessivamente considerata fra gli elementi posti a fondamento della stima, costituendo elementi il cui stato di vetustà incide *ex lege* sulla valutazione dell'immobile ex art. 21 della l. n. 392 del 1978.

Ne consegue che la mera omessa menzione di tali elementi non rende inattendibile la stima nel suo complesso, a fortiori giustificando sul piano pratico- applicativo l'applicazione del coefficiente di differenziazione del valore di mercato pari a 0.95, applicato dall'I.N.P.S.

13.1. L'immobile doveva poi essere stimato nel suo valore di alienazione come se fosse stato libero, per espressa previsione delle norme di legge sopra ricordate (cfr. art. 3, comma 109, lettera d) della legge n. 662 del 1996).

13.2. Né è stato dedotto o provato che lo specifico appartamento della parte ricorrente avesse subito modifiche tali da alterarne la conformità ai titoli edilizi esistenti, con correlata necessità di una specifica valutazione inferiore da doversi concretamente applicare in relazione a tale eventuale problematica.

13.3. Quanto alle metodologie estimative adottate, nella perizia dell'I.N.P.S. si dà atto di aver proceduto alla stima con metodo sintetico comparativo (determinazione del valore di un bene, deducendolo da quello attribuito a un altro bene con caratteristiche simili), congruente con quanto prescritto dall'art. 3, comma 7, del d.l. n. 351 del 2001, che rinvia per detta stima ai prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe.

La norma da ultimo citata, peraltro, non prevede l'applicazione della percentuale di

sconto praticata normalmente sul prezzo richiesto, per l'evidente ragione che il valore parametrico cui fare riferimento è il prezzo effettivo, ossia quello raggiunto all'esito di trattative svolte inter partes, da ritenersi di per sé inglobante la scontistica d'uso.

13.4. Ai fini di una più corretta quantificazione estimativa, l'I.N.P.S. ha altresì inserito la (de)valutazione del coefficiente 0,95 di differenziazione sulla base della descrizione dello stato dell'immobile che non è contestata e che risulta, nel complesso, del tutto ragionevole e realistica nel suo misurato impattare sulla valutazione finale.

13.5. Peraltro, contrariamente a quanto dedotto dall'interessata, la perizia dell'I.N.P.S. attribuisce al piano occupato dall'appartamento condotto dalla parte ricorrente uno specifico coefficiente di differenziazione, prendendo quindi in espressa considerazione la collocazione fisico altimetrica dell'immobile come fattore che ne influenza il valore.

14. In conclusione, il ricorso deve essere respinto per infondatezza nel merito di tutte le censure ivi svolte.

15. Da ultimo, tenuto conto delle peculiarità del contenzioso in esame e della sua articolata configurazione procedimentale, sussistono i presupposti di legge per disporre l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Settima), definitivamente pronunciando:

- dispone l'estromissione dal giudizio della Società Romeo Gestioni S.p.A.;
- respinge il ricorso, come in epigrafe proposto;
- compensa integralmente fra le parti le spese di lite.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio da remoto del giorno 9 febbraio

2023 con l'intervento dei Magistrati:

Rita Tricarico, Presidente FF, Estensore

Maria Grazia D'Alterio, Consigliere

Fabio Maffei, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Rita Tricarico

IL SEGRETARIO