
Ing. Maria Laura Martino
Via Caravaggio, 119
80126 NAPOLI
Tel. 081/7143734 – 347/1288763
e-mail: marialauramartino@virgilio.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
VI SEZIONE CIVILE

N° R. G. C. : N° 10958/24

GIUDICE : DOTT.SSA TANGO
CAUSA : COLICCHIO / GUGLIARA

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Giugno, 2025

Il CTU
ing. M.L. Martino



1) PREMESSA

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata, in data 15 novembre 2024, consulente tecnico di ufficio dal Giudice dott.ssa Tango nella causa n. 10958/2024.

Per il conferimento dell'incarico e del giuramento, il giudice fissava l'udienza del 28.010.2025, e, in questa sede, conferiva al ctu il seguente incarico:

“a) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

b) descriva il ctu dettagliatamente i beni stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, verificare la legittimità anche catastale dell'immobile e valuti il valore di mercato considerando anche la decurtazione per l'assegnazione della casa;

c) verifichi se vi sono oneri condominiali ordinari insoluti”

Il giudice assegnava il termine fino al 29.5.2025 per la trasmissione di una bozza di ctu alle parti, successivo termine fino al 16.6.2025 alle parti per inviare osservazioni alla ctu e, infine, successivo termine fino al 4.7.2025 per il deposito della ctu che tenga conto delle osservazioni delle parti

Il ctu fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 febbraio 2025 alle ore 17,00 presso i luoghi di causa.



Tutto ciò premesso, sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione tecnica che sarà articolata come segue:

- 2) Operazioni peritali.**
- 3) Risposte ai quesiti.**
- 4) Osservazioni alle note di parte.**



2) OPERAZIONI PERITALI.

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 26 febbraio 2025 alle ore 16,00 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa e qui incontrava i seguenti signori:

-sig. Davide Colicchio, parte attrice;

-avv. Fabiana Loparco, legale di parte attrice la quale confermava proprio consulente l'arch. Alfonso Ghezzi, presente;

-sig. Fabiana Gugliara, parte convenuta;

-avv. Giovanna Ziello, legale di parte convenuta, la quale confermava proprio consulente l'ing. Davide Martusciello, presente.

Per la pratica forense era presente anche il dott. Rosario Di Marino.

Il ctu, unitamente ai presenti, esaminava la documentazione in suo possesso e dava lettura del mandato conferitole.

Ispezionava, altresì, l'immobile oggetto di causa estraendo rilievi fotografici e planimetrici dello stesso.

La parte convenuta forniva i dti dell'amministratrice nella persona dell'arch. Itala Palmieri.



3) RISPOSTE AI QUESITI.

a) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Il bene, oggetto di comunione, è sito in Napoli alla Via San Giacomo dei Capri n. 65 bis. Esso fa parte del complesso edilizio denominato “Parco Frascino” ed è costituito da un appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero interno 9, composto da 6,5 vani catastali.

Confina con cassa scala, con appartamento, con appartamento di proprietà aliena e con aree annesse al fabbricato.

L'immobile è riportato in catasto dei fabbricati di Napoli alla Sez. AVV, foglio 5, particella 506 sub 15, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6 superficie catastale 127 mq, rendita € 1.040,66.

Come si evince dall'allegata planimetria catastale, il bene ha accesso dalla porta di fronte nel compreso a destra del pianerottolo. Esso è composto da un ingresso, corridoio, quattro vani, ripostiglio, cucina e due servizi igienici. Completano l'estensione dell'immobile un balcone ed una balconata.

Sono buone le condizioni manutentive dell'appartamento in esame.

Dai titoli di provenienza di cui agli atti, si evince che il bene è di proprietà di Colicchio Davide, nato a Napoli il 26.2.1976, e di Gugliara Fabiana, nata a Salerno il 27.11.1971, parti costituite, in regime di separazione dei beni, e ciascuno per una quota pari a $\frac{1}{2}$.



b) descriva il ctu dettagliatamente i beni stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, verificare la legittimità anche catastale dell'immobile e valuti il valore di mercato considerando anche la decurtazione per l'assegnazione della casa;

Il bene, oggetto di comunione, è sito in Napoli alla Via San Giacomo dei Capri n. 65 bis. Esso fa parte del complesso edilizio denominato “Parco Frascino” ed è costituito da un appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero interno 9, composto da 6,5 vani catastali.

Confina con cassa scala, con appartamento di proprietà aliena e con aree annesse al fabbricato.

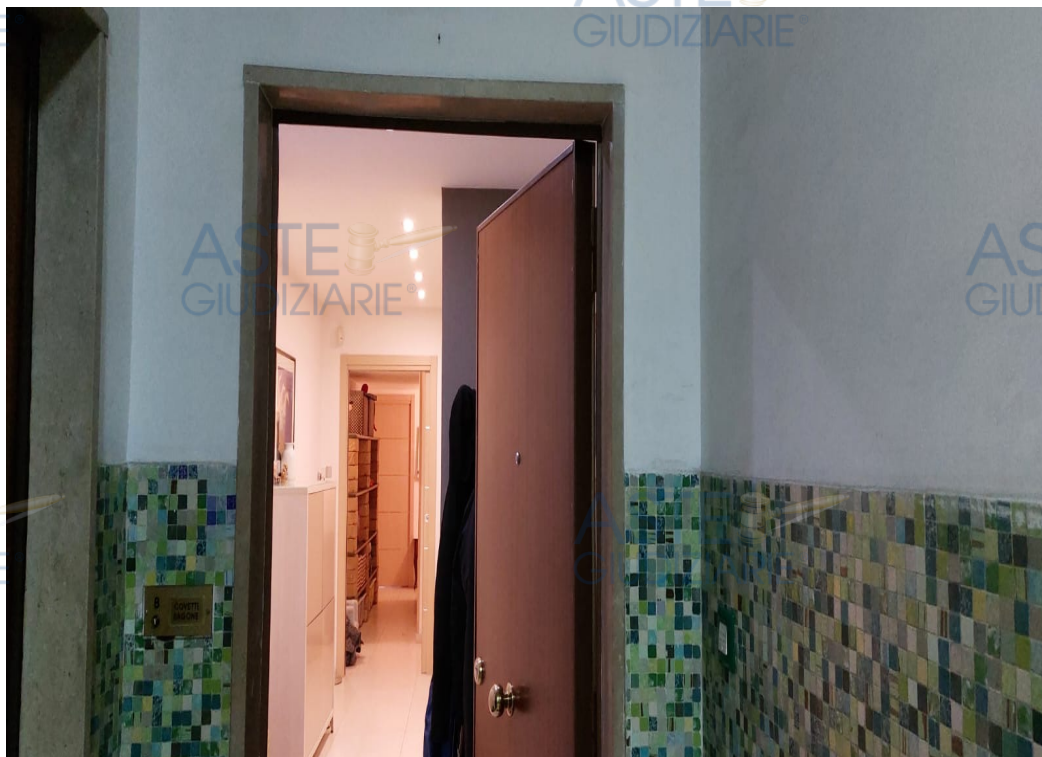
L'immobile è riportato in catasto dei fabbricati di Napoli alla Sez. AVV, foglio 5, particella 506 sub 15, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6 superficie catastale 127 mq, rendita € 1.040,66.

Come si evince dall'allegata planimetria catastale, il bene ha accesso dalla porta di fronte nel compreso a destra del pianerottolo. Esso è composto da un ingresso, corridoio, quattro vani, ripostiglio, cucina e due servizi igienici. Completano l'estensione dell'immobile un balcone ed una balconata.

Sono buone le condizioni manutentive dell'appartamento in esame.



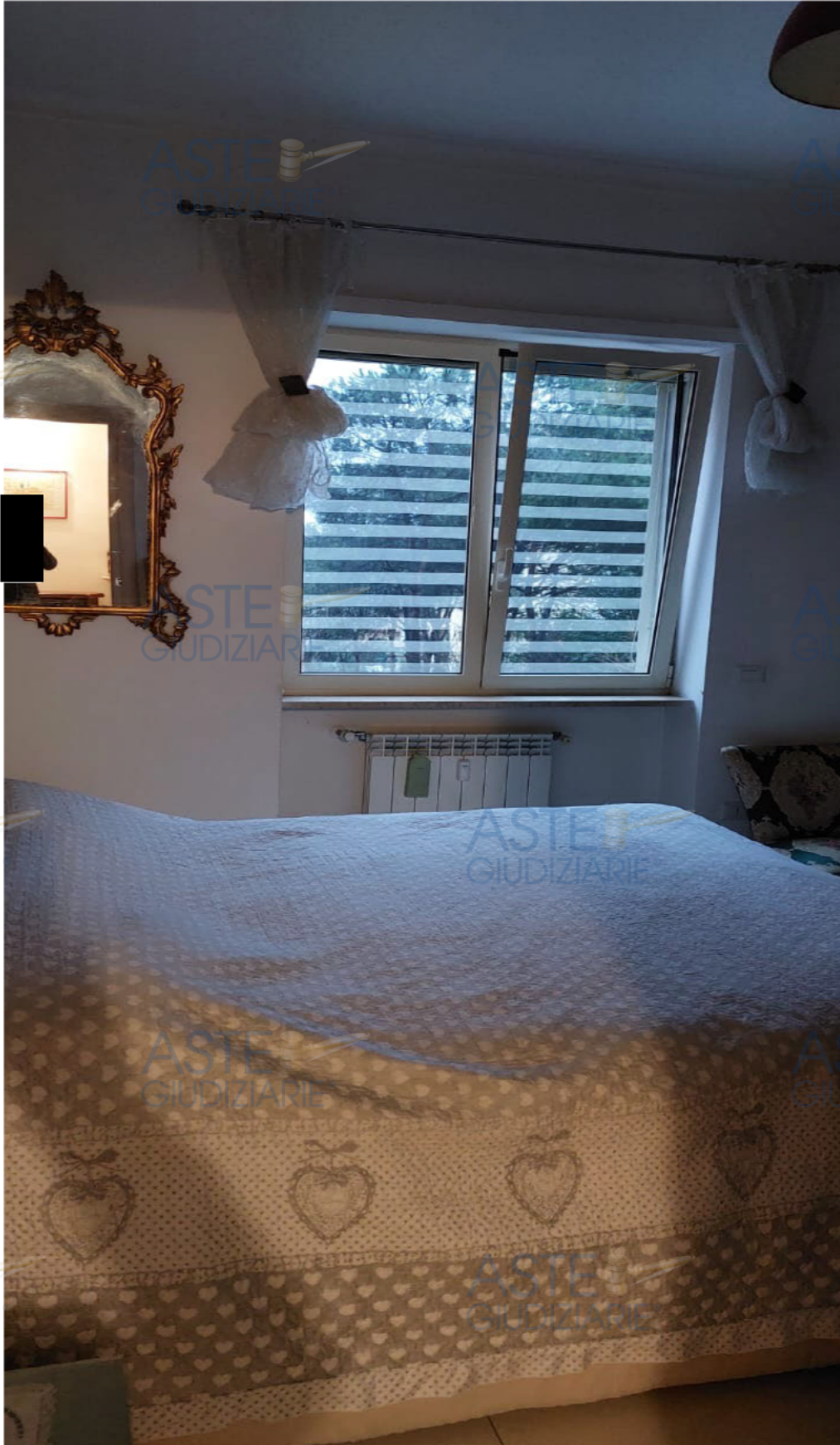














Dalla lettura dei titoli di provenienza di cui agli atti, non si evincono gli estremi del titolo edilizio autorizzativo. Tuttavia, la planimetria catastale allegata agli stessi indica, quale data di presentazione, il 23.3.1966 e, pertanto, si può affermare che il bene è stato realizzato in epoca antecedente al 1967. Tale circostanza permette di affermare che l'immobile in esame presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica. A riprova di tale affermazione, risulta agli atti del condominio la Licenza Edilizia n. 727 pratica 1405/1962 che è parte integrante della presente, trasmessa alla scrivente dal tecnico di parte convenuta in occasione delle osservazioni alla bozza di ctu

La planimetria catastale, acquisita presso l'agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 14 maggio 2025, che alla presente si allega, è conforme allo stato dei luoghi.

Si procederà, di seguito, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione.

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile, oggetto della presente relazione, si è proceduto adoperando due differenti metodologie valutative le quali consentono di pervenire a risultati la cui media aritmetica identifica il valore che maggiormente si approssima a quello di mercato.

I due metodi utilizzati sono quello analitico detto anche indiretto e quello sintetico detto anche comparativo.

Metodo analitico o indiretto

La stima indiretta del valore di mercato si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, cioè del compenso spettante al proprietario.

Alla determinazione del reddito netto annuo si perviene attraverso l'analisi del canone di affitto prendendo in esame il bilancio di parte

padronale che presenta come poste attive i ricavi annui derivanti dalla locazione e come poste negative gli oneri e spese a carico della proprietà stessa.

E' importante evidenziare che il canone di locazione deve essere quello libero di mercato e non quello legale.

Metodo sintetico o comparativo

Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi è ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi "fatti" sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l'utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall'Agenzia del

Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni.

Va però precisato che le medie riportate sulle mercuriali valgono solo se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo nel dettaglio delle singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a seconda di parametri quali il livello di piano, l'esposizione, la veduta, la distribuzione interna degli spazi, la presenza di eventuali pertinenze quali scantinati, box ecc.

Di seguito saranno confrontati e successivamente mediati i risultati dei due metodi di cui sopra per il bene immobile oggetto della procedura.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Metodo indiretto

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2024, relativi alla zona semicentrale del comune di Napoli, sia di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricade l'immobile.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio sono compresi tra (€ 8,2/mq e € 12,5/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 15%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato all'immobile, in base alla dimensione dello stesso ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 1.200,00.

Reddito annuo lordo presunto $1.200,00 \times 12 =$ € 14.400,00

Spese di parte padronale : quote amm.ne e ass.ne 2% € 288,00

imposte e tasse	3%	€	432,00
sfitti ed inesigibilità	2%	€	288,00
spese riscossione e giudizi eventuali	1%	€	144,00
Reddito annuo netto		€	13.248,00

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 3,0% si ha :

$$\frac{13.248,00 \times 100}{3,0} = € 441.600,00$$

Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2024.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona semicentrale.

Valore al mq compreso tra € (2.800,00 e 4.300,00).

- Agenzie immobiliari della zona € 3.600,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 3.550,00 al mq. Pertanto si ha:

$$€ 3.550,00 \times \text{mq } 127,00 = € 450.850,00$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\frac{441.600,00 + 450.850,00}{2} = € 446.225,00$$

2

Si perviene, quindi, ad un valore di mercato del bene, arrotondato, pari ad € 446.000,00.

Ai fini della determinazione della percentuale da applicare al valore di mercato come sopra determinato che tenga conto della assegnazione della casa alla parte convenuta, la scrivente ritiene paragonare all'usufrutto tale assegnazione che, però, non ha lo stesso valore venale. Pertanto, il valore dell'assegnazione sarà pari ad una frazione del valore che si attribuisce all'usufrutto.

In considerazione dell'età dell'usufruttuaria, 53 anni, del tasso di interesse legale pari al 2,5% e del coefficiente moltiplicatore pari a 28, si perviene al valore dell'usufrutto pari ad € 312.200,00.

Si stima una detrazione dell'usufrutto compresa tra il 5% e il 10% e, pertanto, il valore del bene in considerazione della assegnazione della casa alla parte convenuta, è determinato in € 290.346,00 avendo considerato un valore medio di detrazione pari al 7%. Il valore di mercato del bene viene arroondato ad € 290.000,00.

c) verifichi se vi sono oneri condominiali ordinari insoluti

Previa richiesta diretta all'amministratore del condominio, arch. Itala Palmieri, la scrivente ha accertato che non vi sono oneri condominiali afferenti ad esercizi ordinari insoluti.



4) OSSERVAZIONI ALLE NOTE DI PARTE

Nei tempi stabiliti dal giudicante, la scrivente ha ricevuto note alla bozza di ctu.

Si riportano, di seguito, brevi osservazioni alle stesse.

L'arch. Ghezzi, tecnico di parte attrice, condivide le modalità di stima adottate e la congruità del valore di mercato dell'immobile. Tuttavia chiede, ai fini della decurtazione conseguente alla assegnazione, di utilizzare il calcolo dell'usufrutto a termine.

All'uopo il ctu precisa che nel decreto di omologazione, di cui agli atti, si concorda che i figli minori avranno residenza privilegiata presso l'immobile in questione senza specificare la durata e, pertanto, conferma quanto calcolato.

L'ing. Martusciello, tecnico di parte convenuta, ha acquisito il titolo autorizzativo col quale è stato costruito il parco di cui fa parte il bene in questione ed in particolare la Licenza Edilizia n. 727 pratica 1405/1962 e ha poi proceduto al raffronto con i grafici della licenza edilizia agli atti del condominio riscontrando difformità del fabbricato, in ragione di significativi incrementi di superfici e volume. Di conseguenza il tecnico afferma che tale circostanza non garantisce la legittimità urbanistica.

All'uopo il ctu, preso atto dell'acquisizione della licenza edilizia n. 727 pratica 1405/1962, in virtù della presenza di un titolo autorizzativo, conferma la legittimità urbanistica del bene che, come da mandato, doveva essere solo accertata e non verificata.

Anche tutte le successive considerazioni circa la sanabilità dell'unità immobiliare che il tecnico rappresenta non possono essere dal ctu valutate in quanto non richieste dal giudice.



Le considerazioni circa gli abusi dell'immobile, comportano, da parte del tecnico, una rideterminazione del valore di mercato dell'unità immobiliare. Ancora una volta, il ctu, confermando quanto già riportato, precisa che, per quanto sopra riferito, al valore di mercato non devono essere sottratti i costi per eventuali abusi perché non espresso richiesto dal mandato.

Per quanto concerne, la valutazione della decurtazione in virtù dell'assegnazione della casa familiare, il tecnico ritiene opportuno utilizzare il calcolo dell'usufrutto a termine.

All'uopo il ctu precisa che nel decreto di omologazione, di cui agli atti, si concorda che i figli minori avranno residenza privilegiata presso l'immobile in questione senza specificare la durata e, pertanto, conferma quanto calcolato.

La scrivente ritiene assolto il mandato conferitole e provvede a consegnare la presente relazione presso la cancelleria della IV sezione civile del Tribunale di Napoli.

il CTU
ing. M.L. Martino

