

TRIBUNALE DI NAPOLI

4^A SEZIONE CIVILE

Giudice Dr. Pasquale PIRONE

RICORSO

RG. n°18077/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE SUI CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE

Napoli lì, 09.03.2026

IL C.T.U.

Geom. ANTONIO PELLONE

TRIBUNALE DI NAPOLI - 4^A SEZIONE CIVILE

Giudice Dr. Pasquale PIRONE

Causa: _____ contr _____

RG n.18077-2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE

C.T.U. GEOM. ANTONIO PELLONE

UDIENZA 10 aprile 2026

RELAZIONE DI CHIARIMENTI CTU**A - OGGETTO DEL MANDATO PER CHIARIMENTI**

Il sottoscritto Geometra Antonio Pellone – iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli dal 1984 al n° 3954, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli e regolarmente abilitato all'esercizio della libera professione dal 1984 con studio professionale in Napoli alla via A. De Pace n° 58 – veniva invitato a chiarimenti dal Giudice Dr. Pasquale PIRONE con verbale di causa del 17.02.2026, infatti: Il Giudice, rilevato che dalla CTU, depositata dal sottoscritto in data 04.02.2026, è emersa una situazione di mancato allineamento catastale oggettivo potenzialmente rilevante ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 co 1-bis legge 52/1985, ritiene opportuno sottoporre al CTU la seguente richiesta di chiarimenti: ***"...avuto riguardo al disposto dell'art. 29 co. 1-bis legge 52/1985, dica il CTU se le difformità riscontrate tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato in catasto dia luogo a una incoerenza tale che gli interventi realizzati nell'immobile avrebbero necessitato della presentazione di un atto di aggiornamento catastale, tenendo conto che, secondo quanto chiarito dalla circolare n.2/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio, richiamata anche dalla più recente giurisprudenza di legittimità (cfr. in particolare, Cass. n.27531/2025) a) l'obbligo della denuncia in variazione sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, sulla consistenza e sull'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.; b) l'obbligo della denuncia di variazione sussiste anche nel caso in cui siano stati effettuati interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze; c) non assumono, quindi, rilievo le variazioni dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale. Non influente sulla corretta determinazione della rendita; d) neppure hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità; e) analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri***



quadrati o metri cubi, le modifiche interne di modesta entità. Non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto; di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe. E che, pertanto, nel giudizio di conformità richiesto dalla normativa devono essere presi in considerazione solo aspetti che influiscono sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria e ciò sulla base delle disposizioni vigenti in materia; si tratta, quindi, dei seguenti dati: la classe (che è attribuita in relazione alla diversa capacità di reddito); la categoria (che è attribuita in relazione alla destinazione d'uso); la consistenza (numero dei vani e/o la superficie e/o la cubatura, a seconda della diversa categoria); la rendita catastale (che dipende dai tre dati precedenti: classe, categoria e consistenza, in relazione alla tariffa d'estimo stabilita per gli immobili ricompresi nello stesso Comune ovvero nella stessa zona censuaria, in collegamento con la categoria e con la classe di appartenenza); l'eventuale zona censuaria (per la rilevazione della tariffa d'estimo da utilizzare per il calcolo della rendita) “.

B) RISPOSTA AI CHIARIMENTI

1. Tenuto conto di quanto detto nella relazione di CTU alla pagina 15 ed in particolare: “ Agli atti informatizzati del catasto si è rinvenuta anche planimetria catastale di impianto presentata dal costruttore dell'intero fabbricato Schioppa Aldo e datata 12.11.1962 scheda n.0417920, la quale riporta l'indirizzo esatto corso A. Lucci n.121 scala A piano 5 interno 11; però, da un confronto della stessa con lo stato dei luoghi si riscontra una difformità: **le due camere posizionate a destra del corridoio (rappresentate in detta planimetria catastale) sono state fuse in un solo grosso ambiente per aver demolito parte del tramezzo divisorio e quindi accorpate in un solo ambiente** (per tale modifica non si è rilevata alcuna variazione catastale presente nella visura attuale consultata – quindi tale modifica è stata realizzata solo di fatto e non comunicata nè al Catasto e nè al Comune). **Quindi, per tale motivo, confrontando il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale, non vi è conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi ”.**

2. Tenuto conto che la variazione riscontrata e relativa alla **non conformità riguarda la sola demolizione di un tramezzo divisorio che ha trasformato due**



camere in un solo ambiente, e quindi, tale intervento non ha generato un ampliamento della superficie dell'intero appartamento, non ha prodotto un aumento del numero dei vani, non ha generato un frazionamento della stessa unità in più unità, non ha generato un annessione di pertinenze e annessioni esclusive (tipo cantinole o altri spazi), non ha generato cambi di destinazione d'uso (l'unità era categoria A/2 di classe 5 ed A/2 di classe 5 resterà anche a seguito della demolizione del tramezzo divisorio tra le due camere), non ha prodotto una diversa utilizzazione delle superfici scoperte (il balcone dell'intera unità è rimasto tale).

3. Tenuto conto, altresì, che trattasi di un intervento di lievi modifiche interne (quali spostamento di porta o di un tramezzo) che non fa variare il numero dei vani, infatti l'unità in esame è costituita dall'impianto catastale con vani 6 vani e di 6 vani resterà anche con la demolizione del tramezzo.

In risposta dei chiarimenti richiesti dal Giudice in riferimento alla non conformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale, lo scrivente CTU rappresenta che la demolizione del tramezzo realizzata, che ha reso comunicante due camere della stessa unità, **non ha generato un aumento di superficie né un aumento dei vani. Pertanto, non avrà alcun effetto sulla rendita catastale che resterà la stessa. Il sottoscritto CTU tiene anche a precisare come viene eseguito il calcolo del numero dei vani: il nuovo vano, ottenuto dalla fusione di due già esistenti all'interno della stessa unità, è pari alla somma delle superfici dei due preesistenti vani e corrispondente a mq 41,65. Il calcolo dei vani catastali determina la consistenza degli immobili di categoria A e nel caso in esame di categoria A2, basandosi sulla superficie e destinazione d'uso di ogni singolo ambiente (vano) e non sul numero fisico di stanze. I vani principali (camere, cucina, soggiorno e letto) valgono 1 vano, gli accessori diretti (bagno, wc, corridoi, ingressi e ripostigli) valgono 1/3 e gli accessori indiretti (cantinole e soffitte) valgono 1/4, da questi poi scaturiscono gli arrotondamenti per il calcolo finale che più innanzi verrà specificato.**

Vano principale (camera, cucina, soggiorno e letto): ogni ambiente equivale ad 1 vano catastale;

Superficie del vano: in genere, viene considerato vano principale quello che ha una superficie compresa tra mq 9,00 e mq 21,00 per la categoria A2. Se una camera



supera i mq 21,00 il calcolo del numero totale dei vani può variare ed eccedere il singolo vano.

Accessori diretti (bagno, wc, ingressi, corridoi e ripostigli): ognuno di questi viene conteggiato $\frac{1}{3}$ del vano (quindi 0,33)

Accessori indiretti (cantinole e soffitte): ognuno di questi viene conteggiato $\frac{1}{4}$ del vano (quindi 0,25).

Esempio: immobile A2 composto da 3 vani principali (tra mq 9 e 21) = 3; da 1 bagno ed un corridoio = $\frac{1}{3} + \frac{1}{3} = 0,66$

Totale vani 3,66 che solitamente vengono arrotondati a 4 vani.

Nel caso in esame:

Calcolo precedente dal primo accatastamento del 1962

Immobile A2 composto da 5 camere principali (tra mq 9 e 21) = 5 vani; da 1 bagno, 1 ingresso ed 1 corridoio = $\frac{1}{3} + \frac{1}{3} + \frac{1}{3} = 0,99$

Totale vani 5,99 = VANI 6.

Calcolo da eseguire al momento della presentazione di pratica docfa per aggiornamento catastale in funzione della demolizione del tramezzo.

L'unificazione delle due camere in un solo ambiente ha generato una camera di superficie mq 41,65, circa il doppio del massimo di un vano medio considerato di superficie massima mq 21. Tale variazione fa considerare la superficie del nuovo vano di mq 41,65 come se fossero due vani.

In definitiva, il nuovo calcolo della consistenza sarà:

vani principali 4 (di cui 1 di mq 41,65) quindi i vani diventano 5;

Accessori diretti: 1 ingresso, 1 corridoio e 1 bagni = $\frac{1}{3} + \frac{1}{3} + \frac{1}{3} = 0,99$

Totale vani 5,99 = VANI 6.

Pertanto, anche con la demolizione del tramezzo, che ha fatto scaturire un solo ambiente al posto dei due preesistenti, ma con superficie maggiore rispetto a quella del vano medio di mq 21 massimi, non è variato il numero dei vani



precedentemente calcolati al 1962 e di conseguenza non è variata la rendita catastale.

Si precisa che tale demolizione di tramezzo rientra tra le difformità lievi citate dalla Corte nella sentenza di Cassazione n.27531/2025; che ha stabilito che le difformità lievi, che non incidono sulla rendita catastale, non sono rilevanti ai fini della validità dell'atto; solo le variazioni significative che alterano il valore fiscale dell'immobile possono compromettere la conformità.

Lo scrivente CTU precisa che, laddove si dovesse stipulare un atto il cui immobile oggetto di trasferimento presenta una lieve difformità (nel caso di specie un tramezzo demolito), il compratore, nel momento in cui intende realizzare una nuova distribuzione interna nell'immobile acquistato, dovrà prima sanare con una MANCATA CILA la demolizione di detto tramezzo (con pagamento di sanzione amministrativa) e poi potrà, successivamente, procedere alla presentazione di una CILA per le nuove opere che intende realizzare. Tale intervento con la relativa spesa è già stata preventivata nella relazione di CTU.

A questo punto, sicuro di aver ottemperato alla richiesta di chiarimenti affidatogli dal Giudice e fornito ulteriori elementi, lo scrivente CTU nella certezza di aver dato esaurienti risposte, rassegna la presente e la invia alla Cancelleria.

Napoli li, 09.03.2026

IL C.T.U.

Geom. Antonio Pellone

