





## Premessa



Con ordinanza del 6 dicembre 2021, la sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli al n. 8200, era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile in epigrafe, con rinvio all'udienza del 30 giugno 2022 per il giuramento di rito, secondo le modalità previste dal processo civile telematico.

Oggetto del giudizio era la divisione di beni caduti in successione dal *de cuius* [REDACTED], con il conferimento al CTU del seguente incarico:

*“Che l’ausiliario nominando, esaminati gli atti ed i documenti di causa, presa visione dei luoghi ed effettuata ogni opportuna indagine anche presso uffici pubblici:*

1.- *sulla base della documentazione già prodotta dalle parti (ed effettuato un preliminare controllo in ordine alla completezza della relazione notarile prodotta dagli attori, segnalando in via d’urgenza al giudice eventuali iscrizioni e trascrizioni contro), dica il C.T.U. quali sono i beni oggetto dell’invocata divisione (mediante precisa identificazione dei beni, con indicazione degli identificativi catastali per gli immobili), ne verifichi l’appartenenza al de cuius [REDACTED] nonché l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, provvedendo ad indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni immobili in oggetto tra la trascrizione della domanda di divisione e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti;*

2.- *formuli conseguentemente e se possibile un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali conguagli; a tal fine:*

A) *il CTU riporterà, nella formulazione dei lotti del progetto di divisione, gli elementi necessari ad effettuare la trascrizione (nome, cognome, luogo e data di nascita dei soggetti interessati; in caso di terreni, sede comunale, foglio, particella, metri quadrati, ettari, are e centiare e in caso di trasferimento di quota l’esatta quota per ogni soggetto beneficiario; in caso di fabbricati, sede comunale, foglio, particella, subalterno e categoria, in caso di trasferimento di quota l’esatta quota per ogni soggetto beneficiario e in caso di diritto a quota indicarla);*

B) *il CTU valuterà, in sede di redazione del progetto, la possibilità concreta che esso poi possa trasfondersi in un piano di frazionamento passibile di essere recepito, in seguito, subordinando poi l’inizio della procedura presso gli uffici catastali alla previa approvazione del progetto medesimo e, dunque, mediante predisposizione del tipo di frazionamento (con allegazione alla relazione del tipo di frazionamento debitamente approvato dall’Ufficio Tecnico Erariale) già in fase di formulazione del progetto di divisione; ciò affinché la divisione degli immobili appena descritta sia, oltre che teoricamente, anche fattibile in concreto, ovvero se la situazione urbanistica del bene incida o meno sulla possibilità che le parti, una volta approvato il progetto di divisione, possano poi trasfondere detto progetto in un piano di frazionamento di tali unità immobiliari, originariamente uniche, passibile di essere recepito in seguito;*

C) *il CTU terrà conto della circostanza che le quote dovranno essere omogenee e non potranno essere formate da soli conguagli;*

3. *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; anche in tal caso il CTU indicherà gli elementi sopra indicati sub A);*

4. Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e del DPR n. 380/2001; a tal fine, inoltre, il CTU:

**A) indicherà l'epoca di realizzazione degli immobili e: a) gli estremi del provvedimento di autorizzazione degli edifici o loro parti (permesso di costruire o permesso in sanatoria) se la costruzione dell'immobile è iniziata dopo il 17 marzo 1985; b) con riferimento alle costruzioni realizzate prima della L. 47/1985, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione realizzata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero gli estremi della domanda in sanatoria e dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35 L. n. 47/1985; c) se le opere sono iniziate in data anteriore all'1.9.1967;**

**B) nel caso di esistenza del provvedimento di autorizzazione (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), verificherà la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche; in caso di esistenza di opere abusive e di difformità: a) verificherà se sono state presentate istanze di condono, precisando lo stato del procedimento, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto in sanatoria proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; b) verificherà se gli immobili si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi; c) ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso;**

**C) nel caso di inesistenza del titolo abilitativo (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), provvederà il CTU ad espungere l'immobile c.d. abusivo dal progetto di divisione se non ricorrono i requisiti per la sua commerciabilità ai sensi degli artt. 17 e 140 L. 47/1985 e 136 DPR 380/2001 sopra citati, immobile che quindi resterà in comunione;**

**D) indicherà infine ogni altra notizia utile in ordine alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;**

5. verifichi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (allineamento catastale oggettivo), procedendo a predisporre, con riguardo a tutti i beni immobili ricompresi nella massa ereditaria, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122; in caso di accertata difformità dello stato di fatto con i dati catastali e le planimetrie, riferisca il CTU se la conformità possa essere conseguita mediante procedura DOCCA;

6. determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.”

Alla predetta udienza, disposta con trattazione cartolare, il Magistrato concedeva alle parti termine per la nomina dei propri consulenti tecnici fino alla data di inizio delle operazioni peritali. La stessa era fissata nel giorno 21 luglio 2022, ore 11, presso i luoghi di causa in Napoli, presso uno degli immobili oggetto del presente giudizio.

La causa era rinviata all'udienza del 9 giugno 2022 per l'esame della relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Data la complessità dell'incarico peritale conferito, le difficoltà di accesso ai beni oggetto di divisione e di reperimento degli atti presso gli enti competenti, la scrivente chiedeva proroga dei termini per il deposito del proprio elaborato peritale, autorizzata dal magistrato, con rinvio dell'udienza al 26 ottobre 2023 ed ulteriore rinvio dell'udienza al 9 maggio 2024.

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dalle parti e degli accertamenti svolti personalmente e verificati, ove occorrente, in contraddittorio tecnico con i CTP, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, articolata per punti per rispondere ai quesiti formulati in sede di conferimento dell'incarico.

#### *Svolgimento delle operazioni peritali*

Le operazioni di accesso ai luoghi di causa sono iniziate il 21 luglio 2022, con prosieguo nei successivi 12 dicembre 2022, 18 gennaio 2023 e 10 febbraio 2023, con intervalli lunghi tra un accesso e l'altro, dovuti alle difficoltà di reperimento delle chiavi degli immobili liberi.

Tutti gli accessi sono stati eseguiti alla presenza costante delle parti costituite (rappresentate dai rispettivi difensori), in alcuni casi assistite dai CTP nominati, in particolare: [REDACTED]

[REDACTED]. Per gli attori ed il convenuto [REDACTED] non è stato nominato alcun consulente di parte (in allegato 1, i verbali controfirmati dai presenti).

Nel corso delle operazioni:

Sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti per il periodo ultraventennale presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio e RR.II., per la verifica della completezza della documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo d'ufficio.

E' stata inoltre verificata e ricostruita la massa dei beni relitti dal *de cuius*, spettanti ai conviventi, con il reperimento degli atti catastali attuali e storici disponibili e dei titoli di proprietà laddove indispensabili.

Alla presenza delle parti, le quali hanno sempre acconsentito a far accedere il CTU ai diversi beni per le ispezioni del caso, sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici di tutti gli immobili riportati nella trascrizione della dichiarazione di successione del *de cuius* [REDACTED] e nella domanda attorea di scioglimento della comunione esistente.

Sono stati espletati tutti gli accertamenti presso gli organi competenti per il reperimento degli atti urbanistici comprovanti la legittimità urbanistica o quantomeno la commerciabilità dei beni della massa relitta.

#### **Risposte ai quesiti**

*Verifici la completezza della documentazione ipocatastale.*

La documentazione ipocatastale depositata in atti è completa.





[REDACTED]

Da quanto verificato presso i RR.II., con riferimento ai titoli di provenienza indicati nella certificazione notarile, si espone che:

Gli immobili sopra elencati erano pervenuti a [REDACTED] per la piena ed intera proprietà, in virtù di:

1. Atto per Notaio Gennaro Miranda del 15/02/1955, trascritto il 17/02/1955 ai nn. 4861/3709 dei RR.II. di Napoli, per l'acquisto da [REDACTED] di un appartamento in Napoli, al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20, in Catasto fabbricati di Napoli, sezione Secondigliano, partita 2191.

2. [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

6. Atto per Notaio Guido Rega del 9/01/1964, trascritto il 18/01/1964 ai nn. 2944/2169 dei RR.II. di Napoli, per l'acquisto dal [REDACTED] di un alloggio, porzione di un fabbricato in Napoli, quartiere Miano, Prima Traversa di Via Trentino n. 4, piano rialzato, a sinistra dell'androne, non ancora dichiarato in Catasto poiché di recente costruzione.

7. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla data di apertura della successione, i suddetti beni erano ancora nella titolarità del *de cuius*, non essendoci trascrizioni relative ad atti di vendita e/o cessione di diritti reali a favore di terzi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ai conviventi, i diritti reali di piena proprietà sui detti beni sono così pervenuti:

Ai signori [REDACTED], in virtù di:

- Successione di [REDACTED] apertasi il 20/09/2003 (den. 1051, vol. 11 del 18 marzo 2004), devolutasi per legge in favore del [REDACTED], ripartita nella misura di 1/6 a ciascuno dei figli, giusta rinuncia del coniuge. Trascritta il 7/02/2005 ai nn. 3612/1779 dei RR.II. di Napoli 1. Non vi è trascrizione dell'accettazione di eredità da parte degli eredi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ai signori [REDACTED], in virtù di:

- Successione legittima di [REDACTED] (erede *pro quota*, in virtù della successione di cui sopra) apertasi il giorno 08/09/2011 (den. 1576, vol. 9990 del 24/04/2012), devolutasi in favore del coniuge



[redacted] ripartita nella misura di 1/3 al coniuge e complessivi 2/3 ai figli, per una quota di 1/18 spettante a ciascuno. Trascritta il 6/07/2012 ai nn. 18000/13449 dei RR.II. di Napoli 1, con accettazione di eredità trascritta il 21/12/2017 ai nn. 34128/25724.

- Successione legittima del [redacted] apertasi il giorno 16/02/2017 (den. 2287, vol. 9990 del 5/06/2017), devolutasi in favore dei due figli, ripartita nella misura di 1/2 a ciascuno, per una quota di 1/36 a ciascuno. Trascritta il 20/09/2017 ai nn. 24594/18558 dei RR.II. di Napoli 1, con accettazione di eredità trascritta il 21/12/2017 ai nn. 34129/25725.



Premesso ciò, in virtù dei titoli richiamati, ai condividenti spettano le seguenti quote:

- Ai signori [redacted] spetta a ciascuno la quota di 2/12 (1/6) di piena proprietà.
- Ai signori [redacted] spetta a ciascuno la quota di 1/12 di piena proprietà.



*Descriva i beni oggetto della massa con identificazione catastale, stato di possesso e di occupazione.*

1. [redacted]





[REDACTED]



### 3. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20.

#### Descrizione materiale

Trattasi di appartamento con ingresso dal ballatoio vetrato, porzione di proprietà esclusiva ed annessa all'immobile, ricavata dal ballatoio comune che disimpegna le varie unità abitative.

Confina con: proprietà aventi causa [REDACTED] (interno 21) e cortile comune, a sud; proprietà aventi causa [REDACTED] (interno 19), ad est; corso Secondigliano, a nord.

E' composto da ingresso, corridoio, salone, due camere, cameretta, due bagni, cucina, ripostiglio con accesso autonomo dal ballatoio vetrato, un minuscolo servizio igienico ricavato sul ballatoio, oltre ad una balconata e due balconi, lato corso Secondigliano, più due balconi, lato via De Matteis.

Lo stato conservativo è complessivamente mediocre, per la totale assenza di manutenzione ordinaria, tenuto conto che l'appartamento è disabitato da diversi anni. In alcuni ambienti è stata riscontrata anche la presenza di danni strutturali, correlati a probabili problematiche generali dell'edificio (trattandosi di un palazzo costruito in epoca remota).

Sono visibili in particolare diversi danni alla pavimentazione della cucina e del bagno attiguo, con avvallamenti, spaccature e distacchi delle piastrelle oltre a diverse lesioni presenti sul solaio e sulle pareti del salone.

Le finiture sono ordinarie con: serramenti in legno con scudi e persiane per l'oscuramento; porte interne in legno e vetro; pavimentazione in piastrelle di ceramica ed in segato di marmo; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile, con rivestimenti in parato sulle pareti degli ambienti di rappresentanza.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico ed elettrico, allo stato non funzionanti.  
(in allegati 6 e 7, repertorio fotografico e grafico dello stato dei luoghi).



La superficie utile e calpestabile è di circa 144 mq, con la superficie di balconi e balconata di circa 12 mq più quella del ballatoio vetrato esclusivo di circa 17 mq, per un'altezza interna di circa 3.35 m. La superficie commerciale vendibile è di circa 170 mq, data dalla superficie utile incrementata delle pareti divisorie più la superficie dei balconi raggugliata al 30% più quella del ballatoio vetrato al 60%.

Identificazione catastale

L'immobile è riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, foglio 5, particella 455, sub 22, categ. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, R.C.€ 614,58 (in allegato 18, doc. catastale attuale e storica).

I dati catastali attuali identificano univocamente l'unità immobiliare a partire dalla sua dichiarazione in catasto nel 1939, all'atto dell'accatastamento dell'intero edificio e delle diverse unità immobiliari.

Agli atti della Banca dati del Catasto è stata reperita la planimetria abbinata al subalterno 22, presentata con denuncia di variazione del 25/09/2000, prot. 26909.1/2000 per "inserimento planimetria mancante", conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime ricadenti nelle tolleranze consentite dalle normative vigenti.

Stato di possesso

Da quanto accertato alla data delle operazioni peritali, l'appartamento è libero. Le chiavi sono state fornite dalla [redacted] al difensore degli attori.

[redacted]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

**5. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5.**

Descrizione materiale

Trattasi di appartamento con ingresso dalla porta sulla destra (per chi sale) del pianerottolo della scala comune.

Confina con: via Trentino e proprietà aventi causa [REDACTED] (int. 5), a sud; scala comune, ad est; cortile comune, a nord.

E' composto da ingresso, corridoio, due camere, bagno, cucina, ripostiglio, oltre a due balconi con affaccio su via Trentino e nel cortile comune.

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli







Verificati per i beni oggetto della massa la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Prima di rispondere al quesito posto dal GI, si riassume quanto definitivamente chiarito dalla Suprema Corte a SS.UU., con le due sentenze n. 8230/2019 e n. 25021/2019, risolutive dell'annosa questione:

Lo scioglimento di comunione (ordinaria o ereditaria, in via stragiudiziale o giudiziale) si attua esclusivamente mediante un atto tra vivi, soggetto quindi al combinato disposto dell'art. 40, comma 2 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 1, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Dall'atto, soggetto alla comminatoria della sanzione di nullità, devono risultare gli estremi della licenza edilizia o della concessione a edificare o della concessione rilasciata in sanatoria per tutti gli interventi realizzati sugli immobili oggetto di trasferimento. Inoltre il comma 2 dell'art. 40 della Legge 47/1985 precisa ancora che, solo per le opere iniziate anteriormente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per completezza, si precisa che la dichiarazione "immobile ante 1967" non sottintende di fatto la legittimità urbanistica e la commerciabilità dell'immobile, da verificare in ogni caso per poter procedere allo scioglimento della comunione esistente.

Perciò nei casi in cui tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano immobili abusivi (o nei quali la legittimità urbanistica originaria sia stata inficiata da illeciti edilizi successivi), ogni coerede può chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria (anche senza il consenso degli altri dividendi), per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione di quelli abusivi.

Con la conseguenza che l'immobile abusivo è destinato a rimanere in comunione fino a quando l'abuso non sia sanato o non sia ripristinato lo *statu quo ante*.

Detto ciò, per i beni in esame, sono stati individuati: lo strumento urbanistico vigente, l'epoca di costruzione per accertare l'applicabilità del combinato disposto dell'art. 40 della Legge 47/1985 e dell'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, i titoli edilizi, laddove esistenti, gli eventuali abusi e, per questi ultimi la eventuale sanabilità (ai sensi della disciplina urbanistica vigente) con la stima presunta dei costi forfettari per il rilascio del titolo in sanatoria e per l'allineamento catastale ai fini della conformità catastale. Questi





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**3. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20.**

L'immobile ricade in Zona A-Insediamenti di interesse storico", sottozona "Unità edilizie ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte", della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune

[REDACTED]

[REDACTED]



di Napoli. La sua destinazione d'uso è compatibile con quelle consentite dal PRG vigente, nella zona di riferimento.

Da quanto accertato presso i RR.II., l'Archivio Notarile di Napoli e l'Archivio del Catasto, è risultato che:

Il bene fa parte di un edificio storico realizzato in epoca ottocentesca; pertanto l'impianto originario dell'edificio e tutte le trasformazioni successive, avvenute in assenza di regime urbanistico (*ante 1942*), sono da ritenersi urbanisticamente legittime.

Ciò detto, dagli accertamenti espletati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare, pratiche edilizie inerenti l'immobile e che ne possano provare lo stato di consistenza legittimo, con una data certa.

Agli atti dell'archivio del Catasto non è stata rinvenuta la scheda catastale presentata nel 1939 all'atto dell'accatastamento dell'intero edificio.

L'unica planimetria reperita in Catasto è datata al 2000, in virtù di variazione per *"inserimento di planimetria mancante"*.

Essa è conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime ricadenti nelle tolleranze consentite dalle normative vigenti.

In base alla descrizione dell'alloggio nel titolo di acquisto del 1955 (*"quartino di quattro camere nelle quali vi sono gli accessori"*), si ritiene che eventuali modifiche intervenute successivamente abbiano riguardato soltanto la distribuzione degli spazi con l'esecuzione di opere interne, senza manomissioni della consistenza, superficie, volumetria e destinazione d'uso dell'immobile.

Tutto ciò premesso, in risposta al quesito posto dal Magistrato, si espone che:

- Per il bene in esame, non può essere certificata la legittimità urbanistica, trattandosi di immobile per il quale non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione tecnica comprovante la consistenza legittima (*ante 1942* o risultante da eventuali titoli edilizi successivi) rispetto alla quale confrontare la conformità dello stato di fatto.
- In ogni caso, l'immobile presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 art. 40, comma 2, e del DPR 6 giugno 2001, n. 380, art. 46, comma 5, poiché:
  - trattasi di unità immobiliare costruita senza dubbio alcuno in data anteriore al 1942, come si evince dalla descrizione contenuta nel titolo di provenienza e dalla consistenza degli alloggi confinanti;



per la stessa non è stata reperita alcuna prova dell'esistenza di interventi edilizi, eseguiti successivamente al 1942, che avrebbero richiesto il rilascio di titoli edificatori autorizzativi o tali da considerarsi illeciti penalmente rilevanti ed ostativi alla commerciabilità del bene.

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

##### 5. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5.

Il bene in esame ricade in Zona "B-Agglomerati recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione edilizia dal secondo dopoguerra in poi" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i. La sua destinazione è compatibile con quelle consentite dal PRG vigente nella sottozona di riferimento.

Dagli accertamenti eseguiti presso i RR.II., l'Archivio Notarile di Napoli e l'Archivio del Catasto, è risultato che:

L'edificio di cui è porzione l'immobile in esame fu costruito negli anni Cinquanta del secolo scorso (*l'atto di acquisto in favore del de cuius è del 1957 e riporta la descrizione del bene in esame*).

Per il detto fabbricato non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio generale del comune di Napoli, il fascicolo della pratica edilizia poiché lo stesso è chiuso e non praticabile da anni, con l'impossibilità di consultazione di tutti gli atti urbanistici in esso conservati (*in allegato 26, risposta negativa del SUE*).

Da cui, per le verifiche sulla commerciabilità dell'immobile, l'unica documentazione tecnica utilizzabile è la scheda catastale di primo impianto (*planimetria anche attuale*), relativa alla sua dichiarazione in Catasto, presentata dal *de cuius* il 5 aprile 1960.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]



Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la planimetria catastale è risultato che il bene è conforme a quanto riportato in catasto, a meno di lievi difformità, consistenti in alcune modifiche degli spazi di bagno e cucina.

Queste difformità, rispetto a quanto dichiarato in catasto nel 1960, non sono da ritenersi significative, non hanno modificato la consistenza immobiliare in termini di geometria, superficie e volumetria, non ne hanno variato la destinazione d'uso, non hanno causato la manomissione dei prospetti dell'edificio o di altre parti comuni e consentono l'univoca identificazione del cespite.

Ovviamente la conformità con il grafico registrato al catasto non è dimostrativa della legittimità urbanistica del bene in esame, dovendo considerarsi la documentazione catastale un semplice atto tecnico di parte, di tipo dichiarativo per l'accertamento della proprietà immobiliare ai fini tributari.

Secondo consolidata giurisprudenza, infatti la legittimità urbanistica di un immobile è sancita esclusivamente dalla conformità dello stato di fatto allo stato di progetto assentito nei grafici allegati al titolo edilizio e/o ai titoli autorizzativi successivi.

Pur tuttavia la conformità rilevata tra lo stato dei luoghi e la consistenza catastale all'impianto costituisce una prova sussidiaria che lo stato di fatto dell'immobile è rimasto sostanzialmente inalterato, a partire dalla dichiarazione in catasto del 5 aprile 1960.

Tutto ciò premesso, in risposta al quesito posto dal Magistrato, si espone che:

- Per l'alloggio in esame, non può essere certificata la legittimità urbanistica, trattandosi di immobile per il quale non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione tecnica attestante lo stato legittimo, ad una certa data, da utilizzare per le verifiche di conformità dello stato di fatto.
- Ciononostante, si ritiene l'immobile commerciabile ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del DPR 6 giugno 2001, n. 380, poiché:
  - trattasi di un immobile costruito incontrovertibilmente prima del 1° settembre 1967 (l'atto di acquisto è del 1957 e la dichiarazione in catasto è del 5 aprile 1960);
  - trattasi di un immobile, con una consistenza (in termini di geometria, superficie, volume, aperture, ecc.) corrispondente a quella dichiarata in catasto all'impianto, e da ciò si evince che non ha subito modifiche successive alla costruzione, tali da richiedere il rilascio di titoli edificatori ed abilitativi.



[Redacted text]

[Redacted text]

*Determini l'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto della massa da dividere.*

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" dei beni in esame, si è proceduto ad una stima diretta eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione degli immobili e degli edifici in cui sono ubicati.



[Redacted text]



[Redacted text]



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20.

L'immobile è ubicato nel quartiere Secondigliano, nel nucleo storico del quartiere, nel tratto centrale del corso Secondigliano, asse viario principale di collegamento con i quartieri ed i comuni limitrofi e gli edifici. Il contesto è caratterizzato da un'alta densità abitativa con insediamenti edilizi di tipo economico e popolare, sviluppatasi nella seconda metà del secolo scorso, intorno ad un tessuto edilizio storico (con una discreta qualità architettonica), con la presenza di numerose attività commerciali e di servizio, oltre ad una rete completa di trasporti pubblici su gomma.

Tutto ciò conferisce un buon grado di appetibilità agli immobili compravenduti in questa zona.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con oscillazioni di prezzo variabili nella forbice  $V = 1.400,00/2.200,00$  € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso taglio, numero di vani, grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione e numero di affacci, dotazioni condominiali, disponibilità di parcheggio, vetustà, stato di occupazione, ecc.*), considerata l'incidenza di dette variabili e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato di conservazione, con la necessità di eseguire lavori edili anche di tipo strutturale, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 1.800,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore di mercato:  $V = mq 170 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 306.000,00$ .

4. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### 5. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5.

Il contesto è ubicato nel quartiere di Miano, in una zona periferica del comune di Napoli caratterizzata da un tessuto edilizio di tipo economico e popolare, realizzato nel secondo dopoguerra, in un mediocre stato conservativo. L'intero quartiere è oggetto di un piano di riqualificazione urbana che punta, nel medio termine, sulla graduale riconversione delle strutture industriali dismesse, poste a valle dell'asse Melito-Scampia, per la realizzazione di strutture commerciali e/o ricettive che abbiano la capacità di creare un indotto di servizi e di infrastrutture, oggi assenti. La zona è dotata di una sufficiente rete di servizi pubblici e privati, con attività commerciali al dettaglio dislocate per la maggior parte su via Regina Margherita, asse viario di collegamento con corso Secondigliano. I trasporti pubblici sono posti sul corso principale, a distanza significativa dall'immobile in esame.

Tutto ciò conferisce un sufficiente grado di appetibilità agli immobili compravenduti in questa zona.

Ciò detto e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice V= 1.000,00/1.800,00 € per mq di superficie commerciale (forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione, ed altro), considerata l'incidenza di dette variabili, con particolare riferimento al



mediocre stato di conservazione accertato, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 1.400,00 € per mq di superficie commerciale,

con un valore di mercato:  $V = mq \ 68 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€} \ 95.200,00$ .

E con un valore finale in cifra tonda:  $V=96.000,00$ .



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[Redacted text block]



*Predisponga attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati e planimetrie catastali.*

Per gli immobili di seguito elencati, commerciabili ma privi di conformità catastale:

- | [Redacted text]
- | [Redacted text]
- | [Redacted text]
- | [Redacted text]



[Redacted text block]

Per i due immobili commerciabili e conformi sotto il profilo catastale, è stata predisposta idonea attestazione di conformità catastale ,in allegati 29 e 30:

1. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20 (in allegato 29).
2. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5 (in allegato 30).

*Determini il corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.*



[Redacted text block]





**Conclusioni**

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, si confermano tutte le risultanze espresse nella bozza di CTU, in espletamento del mandato conferito dall'Ill.mo GU dott.ssa Calise, e si rassegnano le presenti conclusioni.

Prima di tutto è stata controllata la completezza della certificazione notarile del 2021 e del 2023 a firma del Notaio Concetta Valentino, che attesta per il periodo ultraventennale le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari, e dalla quale non risultano formalità pregiudizievoli, gravanti sui beni oggetto della massa relitta in esame.

Sono stati individuati tutti i beni oggetto della massa relitta dalla [redacted], con descrizione materiale, identificazione catastale e stato di occupazione di ciascuno di essi. Essi sono:

■ [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

■ [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

3. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, foglio 5, particella 455, sub 22, categ. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, R.C.€ 614,58.

■ [redacted]  
[redacted]

5. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SCA, foglio 10, particella 518, sub 29, categ. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, R.C. € 299,55.

■ [redacted]  
[redacted]

■ [redacted]  
[redacted]  
[redacted]



Sono state individuate le quote di proprietà spettanti a ciascuno dei conviventi ed i titoli in virtù dei quali le seguenti quote sono pervenute ai conviventi:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

E' stata verificata la legittimità urbanistica e la commerciabilità dei beni per i quali è stato chiesto lo scioglimento della comunione.

Essi sono di seguito elencati e distinti in base ai requisiti riscontrati sotto il profilo urbanistico edilizio.

Immobili commerciabili:

- Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20.
- Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5.

Immobili commerciabili ma privi di conformità catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Immobili abusivi e non sanabili:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I due immobili commerciabili sono immediatamente assegnabili o vendibili.

I tre immobili commerciabili ma privi di conformità catastale possono ritenersi ancora assegnabili o vendibili, fatta salva la necessità di procedere all'aggiornamento degli atti catastali per l'allineamento catastale oggettivo allo stato di fatto accertato.

I beni non sono comodamente divisibili e ne è stata fatta la valutazione all'attualità, per consentirne l'attribuzione alle parti che ne facciano richiesta, con conguagli in denaro proprio per addebito dell'eccedenza, o per procedere alla vendita all'incanto ai sensi dell'art. 788 c.p.c. ed alla divisione *pro quota* del ricavato in sede di resa dei conti.



E' stato determinato il valore complessivo della massa, per un valore complessivo di € 793.000,00 (eurosettecentonovantatremila/00), al netto di tutti i costi di regolarizzazione urbanistica e di aggiornamento catastale, con i seguenti valori di mercato:

Immobili commerciabili, con un valore complessivo V= € 402.000,00:

- Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20.  
Valore di mercato finale: V= € 306.000,00
- Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5.  
Valore di mercato finale: V= € 96.000,00



[Redacted text block]



[Redacted text block]





[Redacted text]

Sulla scorta dei valori e del numero di immobili commerciabili, si è verificato che non è possibile predisporre alcun progetto di divisione in natura, per cui si ritiene che essi vadano venduti con procedura di vendita all'incanto ai sensi dell'art. 788 c.p.c. e che il loro ricavato vada attribuito a ciascuno dei condividenti nella misura delle rispettive quote spettanti.

Per i due immobili commerciabili e conformi sotto il profilo catastale, è stata predisposta idonea attestazione di conformità catastale, firmata con firma digitale.



[Redacted text]



Con la presente relazione, completa della bozza di CTU (sulla quale non sono state trasmesse osservazioni dalle parti) oltre a tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.U. dott.ssa Calise, per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 21 novembre 2023



II CTU  
Architetto Francesca Palomby

