



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.U. dott.ssa Claudia Colicchio



Causa civile n. 30249/2022 RGAC



Attori: signore **Caserta Immacolata e Caserta Lidia**.



Convenuto contumace: **Immacolata Caserta Anna Maria**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





Premessa



La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. di Albo 5083 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli, al n. 8200/1995, oggi n. 589/2024, era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile in epigrafe, con termine al 30.10.2024 per il giuramento telematico ed il conferimento 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 documentazione ipocatastale o della relazione notarile prodotta dalle parti, segnalando in via d’urgenza al giudice eventuali iscrizioni e trascrizioni contro), formuli se possibile un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali conguagli;*
- 2. 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;*
- 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;*
- 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 autorizzatorio 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 al 1.9.1967;

B) nel caso di esistenza del provvedimento autorizzatorio (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), verificherà la riferibilità del provvedimento alla costruzione e 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 trovino 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 40 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."

Il Magistrato concedeva alle parti termine per la nomina dei propri consulenti tecnici fino alla data di inizio delle operazioni peritali, e rinviava la causa all'udienza del 16 giugno 2025 per l'esame della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, differita al 27.10.2025 a seguito dell'autorizzazione alla proroga richiesta dalla scrivente.

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta da parte attrice e degli accertamenti svolti personalmente, 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 peritali sono iniziate il 28 novembre 2024, ore 10.30, presso l'unico immobile oggetto del presente giudizio (in allegato 1, verbale di accesso).

L'accesso è stato eseguito alla presenza del difensore di parte attrice, [redacted], il quale, in nome e per conto delle sue assistite, ha consentito l'accesso ai luoghi e non ha nominato alcun consulente tecnico di parte.

In quella sede, sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici del bene in esame, allo stato libero.

Da quanto riferito dal difensore delle attrici, l'immobile è nella disponibilità delle conviventi, a far data dal decesso *del cuius*, il [redacted], avvenuto il [redacted].

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 verificata e ricostruita la storia della massa relitta e delle singole quote spettanti alle condividenti, con il reperimento degli atti catastali attuali e storici disponibili.

E' stato reperito presso l'Archivio Notarile di Napoli l'atto di acquisto in favore del primo dante causa, [REDACTED], atto per Notaio Luigi Canfora del 21.11.1969, repertorio 20984, registrato presso l'Ufficio del Registro atti civili di Napoli il 3.12.1969 al n.18344.

Purtroppo non è stato possibile rintracciare presso i RR.II. di Napoli 3 la trascrizione dell'atto, neanche con la ricerca per soggetto dagli schedari cartacei.

Infine sono stati espletati tutti gli accertamenti presso gli organi competenti per il reperimento degli atti urbanistici comprovanti la legittimità urbanistica e/o la commerciabilità dell'immobile relitto.

Risposte ai quesiti

Verifici la completezza della documentazione ipocatastale.

La documentazione ipocatastale depositata in atti è completa.

Consiste in una certificazione notarile del 19 aprile 2022, a firma del Notaio Simone Chiantini, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari, ed in una successiva integrazione costituita dal duplo di trascrizione della domanda giudiziale di divisione, trascritta il 12.06.2023 ai nn. 17421/13497 dei RR.II. di Napoli 1.

Essa identifica univocamente il bene oggetto di scioglimento di comunione ed attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari, con i diritti reali e le quote spettanti a ciascuno dei condividenti, l'elenco delle formalità esistenti per il ventennio, dalla data corrente della certificazione (essendo stata trascritta la domanda di divisione in data successiva) fino al titolo derivativo ultraventennale in favore del primo dante causa.

Dalla documentazione ipocatastale complessivamente depositata in atti e verificata con ispezioni ipotecarie aggiornate, non risultano formalità pregiudizievoli (eccezion fatta per la trascrizione della domanda giudiziale di divisione) aventi ad oggetto l'immobile in esame.

Infine, nella certificazione notarile si precisa correttamente che nel ventennio manca la continuità delle trascrizioni, non essendo state trascritte le accettazioni delle eredità devolutesi *ex lege* [REDACTED], mancanza in ogni caso emendabile *(in allegato 9, ispezioni ipotecarie aggiornate dalla scrivente.)*.

Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

Sulla base della documentazione depositata in atti e di quanto accertato presso i RR.II., è stato univocamente individuato il bene oggetto del presente giudizio di divisione, in particolare:

- Appartamento in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Scipione Bobbio n. 13 (già via Comunale Cintia s.n.), Isolato 27 del complesso immobiliare denominato “Parco San Paolo”, scala B, settimo piano, interno 22.

Con riferimento alla documentazione depositata in atti ed ai titoli di provenienza reperiti presso l'Archivio Notarile e presso i RR.II., il bene è pervenuto alle attuali condividenti, le [REDACTED] ed Immacolata, in virtù di:

1. **Atto di compravendita per Notaio Luigi Canfora del 21.11.1969, repertorio 20984, con il quale** la signora **Paolina Anna** (nata a Napoli il 15.02.1920) acquistava dalla **Società Immobiliare S. Paolo S.p.A.** la piena proprietà di un immobile ad uso abitazione civile, facente parte dell'isolato 27 del complesso immobiliare denominato "Parco Residenziale S. Paolo", in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Cintia s.n., in particolare *"appartamento al settimo piano, scala B, con due ingressi, entrambi distinti con i numeri di interno 22, composto di vani cinque ed accessori, avente accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore e dalla porta di fronte all'ascensore stesso."* Alla data di acquisto, l'immobile non era ancora accatastato perché di recente costruzione, con denuncia presentata giusta scheda "O n° 0345143 del 9.12.1967", n° 11908 in corso di registrazione *(in allegato 8, copia reperita dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Napoli).*

2. **Successione di [REDACTED] apertasi il 26.06.1973 (den. 3749, vol. 2157 del 24.09.1973),**
trascritta il 13.12.1973 ai nn. 19152/16075 dei RR.II. di Napoli 1, devolutasi per legge in favore del

coniuge Caserta Francesco Paolo (San Giuseppe Vesuviano-NA, 02.02.1912) e dei quattro figli: Caserta Giuseppe (Napoli, 01.07.1942), Caserta Anna Maria (Napoli, 08.02.1945), Caserta Immacolata (Napoli, 04.05.1951), Caserta Lidia (Napoli, 20.04.1956).

Attivo ereditario: piena proprietà per 1/1 di immobile in Napoli, Sez. CHI, foglio 5, p.la 142, sub 54.

Nella trascrizione della denuncia di successione non sono indicate le singole quote spettanti ma, come evidenziato nella relazione notarile, secondo la normativa vigente *ante* 1975 ed in assenza di patti diversi tra i coniugi (non indicati né desumibili dalla documentazione in atti), in linea teorica

le singole quote spettanti avrebbero dovuto essere le seguenti: il diritto di usufrutto vitalizio parziale (per 1/3), in favore del coniuge; la quota residua di usufrutto più l'intera nuda proprietà, in favore dei quattro figli, suddivisi in 2/12 di usufrutto più 3/12 di nuda proprietà, spettante a ciascuno (*in allegato 10, trascrizione reperita presso i RR.II.*).

Non vi è trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dei chiamati all'eredità.

3. **Successione di [REDACTED] apertasi il giorno 01.08.1996, (den. 91, vol. 9990 del 25.01.2018)**, trascritta il 29.03.2018 ai nn. 8999/6973 dei RR.II. di Napoli 1, devolutasi per legge in favore dei quattro figli, [REDACTED]

Nella trascrizione della denuncia di successione è indicato come attivo ereditario: piena proprietà per 1/3 di immobile in Napoli, Sez. CHI, foglio 5, p.lla 142, sub 54, trascritto in favore dei quattro figli per 1/12 ciascuno di piena proprietà (*in allegato 11, trascrizione reperita presso i RR.II.*).

Sulla base di quanto detto al punto precedente, a seguito del decesso [REDACTED], avrebbe dovuto esserci soltanto l'estinzione della quota di usufrutto vitalizio per 1/3, con ricongiungimento alla nuda proprietà.

In ogni caso, a seguito del decesso del padre Francesco Paolo, le quote spettanti ai quattro [REDACTED], risultano correttamente suddivise in 3/12 (1/4) della piena proprietà a ciascuno.

Non vi è trascrizione dell'accettazione di eredità da parte degli eredi.

4. **Successione di [REDACTED] apertasi il 28.01.2017 (den. 2156, vol. 9990 del 15.12.2017)**, trascritta l'8.02.2018 ai nn. 3568/2756 dei RR.II. di Napoli 1, devolutasi per legge in favore delle tre sorelle Anna Maria, Immacolata, Lidia (*in allegato 12, trascrizione reperita presso i RR.II.*).

Attivo ereditario derivante dai titoli di cui ai punti precedenti: piena proprietà per 3/12 di immobile in Napoli, Sez. CHI, foglio 5, p.lla 142, sub 54, trascritto in favore delle tre sorelle per 1/12 ciascuna. Non vi è trascrizione dell'accettazione di eredità da parte delle eredi ed al contempo non vi è trascrizione di rinuncia da parte di nessuna delle conviventi.

Pertanto, in virtù dei titoli sopra richiamati, le attuali conviventi sono di fatto titolari del diritto di piena proprietà del bene in esame, nella misura di 4/12 (1/3) ciascuna.

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

Descrizione materiale

Trattasi di appartamento sito in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Scipione Bobbio n. 13, porzione dell'edificio denominato Isolato 27 interno al Parco Residenziale San Paolo, composto da sette piani più il rialzato ad uso abitazione civile, oltre il piano seminterrato ad uso autorimessa e locali di deposito.

Il fabbricato, in un stato manutentivo complessivamente discreto, è stato realizzato a metà degli anni Sessanta dello scorso secolo, con caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca: struttura in cemento armato con solai in latero-cemento; facciate rifinite con rivestimento in listelli di ceramica, con inserti e corsi in tinteggiatura a contrasto; ampie balconate sui lati lunghi dell'edificio, con solette aggettanti e ringhiere in ferro; aperture con ornate lisce e serramenti originari in legno; due distinti corpi scala con blocco ascensore, dotati di portone di ingresso ed atrio autonomi, con pavimentazione e rivestimenti in marmo e finiture di un certo pregio, visibili anche nelle altre parti comuni ed ai piani superiori.

L'immobile è ubicato al settimo ed ultimo piano della scala B, distinto con il numero di interno 22, ed è dotato di un doppio ingresso dal pianerottolo della scala condominiale, dalla seconda porta a destra per chi esce dall'ascensore e dalla porta posta di fronte all'ascensore stesso.

Confina con: via Beniamino Guidetti, a nord; via Scipione Bobbio, ad ovest e sud; scala comune e appartamento interno 23 (sub 55), ad est.

E' composto da saletta di ingresso, corridoio, salone doppio, tre camere, una cameretta, due bagni, cucina, un minuscolo ripostiglio, oltre ad un balcone con affaccio su via Scipione Bobbio ed una balconata ad angolo con affaccio su via Guidetti e via Bobbio.

Lo stato conservativo è mediocre, con macchie di umidità ed ammaloramenti di intonaci e pittura presenti nei diversi ambienti, limitati allo stato di finitura (senza alcuna evidenza di danni strutturali o altro) e dovuti perlopiù alla mancanza di interventi di manutenzione periodica, trattandosi di immobile libero da diversi anni e per il quale molto probabilmente non erano stati eseguiti interventi di manutenzione ed adeguamento funzionale anche prima del 2017.

Le finiture sono ordinarie e databili all'epoca di costruzione dell'edificio: infissi e tapparelle in legno con cassonetti a scomparsa; porte interne in legno impiallacciato; soffitti rifiniti con pittura lavabile più pareti rivestite di parati di carta; pavimentazione vetusta in piastrelle di segato di marmo con rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica nella cucina e nei due bagni. L'alloggio è dotato dei normali impianti

tecnologici (idrosanitario, elettrico e di approvvigionamento del gas), non adeguati alle normative vigenti e non funzionanti (*in allegato 2, grafico dello stato dei luoghi; in allegato 3, repertorio fotografico*).

La superficie utile e calpestabile è di circa 136 mq, con la superficie scoperta (balcone e balconata) di circa 33 mq, per un'altezza netta di circa 3.00 m.

La superficie commerciale vendibile è di circa 164 mq, data dalla superficie calpestabile incrementata di tutte le pareti divisorie e perimetrali più la superficie scoperta ragguagliata al 30% fino a 25 mq più il 10% per la parte eccedente.

Identificazione catastale

Per la corretta individuazione del bene, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si evince che la particella identificativa dell'edificio è riconoscibile in modo incontrovertibile, per geometria ed ubicazione, pur se contrassegnata da un numero diverso (*in allegato 7, stralcio cartografico catastale*), circostanza frequente nel comune di Napoli per l'assenza di allineamento tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati.

L'immobile è riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 5, particella 142, sub 54, categ. A/2, cl. 5, cons. 7.5 vani, R.C. € 929,62 (*in allegati 4,5, visura attuale e storica*).

I dati catastali attuali identificano univocamente l'unità immobiliare a partire dalla sua dichiarazione in catasto con scheda n. "O 0345143 del 9.12.1967", in ditta "Immobiliare San Paolo S.p.A., Fabbricato 27.

Agli atti della banca dati del Catasto è stata reperita la planimetria abbinata al subalterno 54, che presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto accertato, consistenti: nella presenza di una seconda porta di ingresso che immette direttamente nella prima camera; nella presenza di un salone doppio al posto dei due ambienti contigui, prospicienti via Guidetti; nella presenza di un passaggio tra la prima camera e la cameretta adiacente (*in allegato 6, planimetria catastale storica ed attuale*).

Le difformità descritte consentono ancora l'identificazione del cespite e non ne inficiano la riconoscibilità.

Stato di possesso ed occupazione

Da quanto accertato alla data delle operazioni peritali, l'alloggio è libero e nella disponibilità delle condividenti.

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 GU, si riassume quanto definitivamente chiarito dalla Suprema Corte a SS.UU., con le due sentenze n. 8230/2019 e n. 25021/2019, risolutive di questa annosa questione:

Lo scioglimento di comunione 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, in ogni caso da verificare ove possibile, per poter procedere allo scioglimento della comunione esistente.

Detto questo, nei casi in cui tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano immobili senza dubbio alcuno 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 condividenti), 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 poter rispondere al quesito posto dal GU, per il bene oggetto del presente giudizio di divisione, sono stati individuati: lo strumento urbanistico vigente, l'epoca di costruzione per accertare l'applicabilità del combinato disposto dell'art. 40, comma 2 della Legge 47/1985 e dell'art. 46, comma 1, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, il titolo edilizio, gli eventuali abusi e/o difformità catastali, e la loro sanabilità (ai sensi della disciplina urbanistica e catastale vigente), con gli eventuali costi a carico della massa, per

il ripristino della commerciabilità del bene, indispensabile per procedere allo scioglimento della comunione esistente.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

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.

In questa zona sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

L'immobile non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a disciplina d'ambito.

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

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del bene in esame:

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

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in esame fu realizzato a metà degli anni Sessanta dello scorso secolo.

Da quanto riportato nell'atto del 1969 in favore del primo dante causa, **signora Palanga Anna** acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli, per la costruzione di un complesso immobiliare denominato "Parco Residenziale San Paolo" fu rilasciata la Licenza edilizia n. 566 del 21 giugno 1963, **in sig. Gemaro**

Da quanto accertato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, sulla base dei dati di cui sopra, è risultato che:

Per la costruzione del Fabbricato 27, porzione del complesso immobiliare "Parco Residenziale San Paolo" alla via Comunale Cintia, senza numero civico, fu effettivamente rilasciata al **sig. Pica Gemaro** la licenza edilizia indicata nel titolo di provenienza ultraventennale.

Purtroppo non è stato possibile rintracciare il fascicolo della pratica edilizia, poiché l'archivio generale del Comune, è chiuso e non accessibile per inagibilità, con l'impossibilità di consultazione degli atti in esso conservati.

Ciononostante, da quanto certificato dal SUE del Comune di Napoli (*in allegato 13*), è comprovata l'esistenza della licenza edilizia n. 566 del 21.06.1963, corrispondente alla pratica edilizia n. 1128/1959, della quale è conservata la scheda riepilogativa agli atti del Comune, che si conferma essere riferita al fabbricato di interesse.

Nei registri cartacei ed informatici dell'Ente, consultabili dal 1975 in poi, non sono state rinvenute pratiche di agibilità né sono state reperite pratiche edilizie presentate a partire dal 1995 in poi.

Per cui, considerata l'impossibilità di consultazione dei grafici assentiti con il titolo edilizio del 1963, per le verifiche sulla legittimità urbanistica e commerciabilità dell'immobile, la scrivente ha fatto riferimento al disposto dell'art. 9 bis, comma 1-bis del novellato DPR 6 giugno 2001, n. 380, secondo cui, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo edilizio del quale non sia disponibile copia, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto oppure da altri documenti probanti, quali rilievi fotografici, estratti cartografici, documenti d'archivio, o qualsivoglia atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Pertanto, secondo il disposto di cui sopra, l'immobile in esame nella consistenza e geometria rappresentata nella planimetria di primo impianto del 1967 (planimetria anche attuale) è da ritenersi legittimo.

Ciò premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed il grafico catastale, risultano alcune difformità consistenti:

- nella presenza di una seconda porta di ingresso, posta sul pianerottolo condominiale di fronte all'ascensore, dalla quale si accede direttamente alla prima camera.
- nella presenza di un vano di passaggio tra la prima camera e la cameretta adiacente.
- nella presenza di un salone doppio al posto di due ambienti contigui, con affaccio su via Guidetti, con parziale demolizione del tramezzo di separazione tra i due vani catastali.

Queste difformità, rispetto a quanto dichiarato in catasto nel 1967, 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 la riconoscibilità del cespite.

In aggiunta a ciò, nell'ipotesi di conformità del grafico catastale con i grafici di licenza non disponibili, la scrivente ritiene in ogni caso che queste difformità siano ascrivibili all'epoca di costruzione e quindi siano piccole varianti realizzate in corso d'opera, all'atto del completamento dell'edificio e dell'appartamento.

In particolare, si precisa che:

- Per ciò che riguarda la seconda porta di ingresso, essa presenta caratteristiche, materiali e finiture (pannello in legno di rivestimento della porta, ornate ed imbotti di marmo, ecc.) identici a quelli del primo vano di ingresso, addirittura con una continuità del rivestimento in marmo delle pareti condominiali del corpo scala (*si vedano le foto 6-7 in allegato 3*). Per cui appare evidente che questi due ingressi, unitamente alle opere di finitura, siano stati realizzati entrambi nello stesso momento, cioè in corso d'opera. Inoltre, sulla stessa verticale dell'appartamento in esame, al quinto piano è visibile un altro appartamento dotato di due porte di ingresso, con caratteristiche e finiture identiche a quelle descritte, a conferma della volontà del costruttore di apportare alcune modifiche ad alcuni alloggi, poi non rappresentate per errore materiale nei grafici catastali dell'epoca.
- Per quanto riguarda il vano di passaggio tra la camera 1 e la cameretta, in corrispondenza dell'imbotte, sul pavimento non si rilevano tagli, aggiunte, disallineamenti, sconnessioni ma al contrario vi è una continuità nel disegno e tessitura delle piastrelle. Il che conferma che il vano di passaggio è stato realizzato nel corso dei lavori, prima della posa della pavimentazione (*vetusta e sicuramente databile all'epoca di costruzione, si vedano le foto 10,11,13 in allegato 3*) e non a seguito di manomissioni successive.
- Per quanto riguarda il salone doppio, realizzato al posto dei due vani adiacenti, sul pavimento non vi sono fasce di aggiustaggio, disallineamenti o altri elementi che facciano presupporre l'esistenza di un tramezzo divisorio tra i due locali, successivamente rimosso per realizzare un ambiente doppio e di ampie dimensioni. Anche in questo caso la pavimentazione in segato di marmo è quella originaria, risalente all'epoca della costruzione, e vale quanto esposto al punto precedente (*si vedano le foto 26,27,30 in allegato 3*).

Detto questo, la scrivente ritiene che le difformità sopra descritte possano verosimilmente ricadere nei casi di tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del DPR 380/2001 che individua

ed elenca una dettagliata casistica di irregolarità geometriche ed esecutive, correzioni di errori progettuali in corso d'opera, modifiche interne, non rilevanti ai fini della legittimità urbanistica e che non costituiscono violazioni edilizie e soprattutto che non inficiano la commerciabilità dell'immobile.

Tutto ciò premesso, in risposta al quesito posto dal magistrato, si ritiene che:

- Non si può certificare la legittimità urbanistico-edilizia del bene in esame, non essendo possibile dimostrarne la conformità allo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati (*non rinvenuti e non reperibili presso l'ente*) e non essendovi la conformità (*coerenza oggettiva*) tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale di primo impianto disponibile, richiesta dal disposto di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001.
- Nonostante ciò, trattasi di immobile la cui costruzione senza dubbio alcuno è iniziata prima del 1° settembre 1967 (*la dichiarazione in catasto è del 9.12.1967*) e dotato dei 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, in quanto sussiste un principio di prova dell'esistenza del titolo edilizio (certificato dal SUE di Napoli, in riscontro alla richiesta del CTU), con una consistenza corrispondente a quella dichiarata in catasto all'impianto (scheda del 1967 ed attuale), con lievi difformità che non rientrano sicuramente nei casi di discrasie penalmente rilevanti previste dall'art. 44 del DPR 380/2001, consistenza dimostrativa dell'assenza di modifiche sostanziali e significative, tali da richiedere obbligatoriamente il rilascio di titoli edificatori, abilitativi o in sanatoria.

In relazione alle difformità riscontrate rispetto a quanto dichiarato in catasto nel 1967, si ribadisce ancora che:

- Esse non sono rilevanti, non hanno modificato la consistenza immobiliare in termini di geometria, superficie e volumetria, non hanno variato la destinazione d'uso del cespite, non hanno causato la manomissione dei prospetti dell'edificio o di altre parti comuni e consentono la riconoscibilità del cespite.
- Le stesse sono da ritenersi databili all'epoca della costruzione e/o completamento delle opere e possono ritenersi quindi ricadenti nei casi di irregolarità geometriche esecutive e tolleranze costruttive previste dal DPR n. 380/2001, art. 34-bis.

Infine da un punto di vista catastale, si precisa che l'unità immobiliare:

- è conforme nei dati attuali di identificazione catastale.

- è conforme nell'intestazione catastale attuale, corrispondente alle attuali condidenti, effettivamente titolari dei diritti reali di piena proprietà *pro quota*, in virtù dei titoli già elencati.
- non è dotata di idonea planimetria catastale per le difformità descritte in precedenza per cui, in base a quanto disposto dalle normative vigenti in tema di conformità catastale e chiarito dalla Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, in via prudenziale (ove mai ritenuto indispensabile dall'III.mo Magistrato per il buon esito della procedura), andrebbe predisposto l'allineamento catastale allo stato di fatto che ne garantisca l'univoca identificazione e riconoscibilità.

I costi occorrenti per la denuncia di variazione catastale dell'unità immobiliare per *"esatta rappresentazione grafica"*, sono stimati in € 500,00 per l'onorario del tecnico redattore della pratica DocFa, compreso i diritti catastali dovuti.

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità.

Considerato che le due attrici non hanno chiesto di restare in comunione, un progetto di comoda divisione dovrebbe prevedere la divisione in natura dell'immobile in esame, con attribuzione a ciascuna delle tre condidenti di una porzione immobiliare autonomamente utilizzabile, derivata dal frazionamento fisico del bene, con l'aggiunta di modesti conguagli in denaro per compensare le eventuali differenze di valore economico delle diverse porzioni

Detto ciò, per le caratteristiche fisiche dell'immobile, già descritte in precedenza, si rappresenta che:

- Nonostante la presenza di due distinti ingressi afferenti al cespite dal pianerottolo condominiale, la conformazione geometrica dell'appartamento e la distribuzione degli spazi interni, degli affacci, il numero e l'ubicazione dei servizi igienici non consentono un frazionamento fisico dell'appartamento, per la realizzazione di tre porzioni immobiliari suscettibili di autonomo e libero godimento, senza recare pregiudizio alla funzionalità del bene *ante operam*, e con la conseguenza negativa di un sensibile deprezzamento del valore delle tre porzioni derivate, rispetto al valore economico dell'intero.
- Le possibili soluzioni da adottare per la divisione fisica dell'intero, seppur tecnicamente esistenti, comporterebbero consistenti oneri e costi di realizzazione: sia riguardo ai costi vivi occorrenti per i lavori edili di ristrutturazione per rendere funzionali e fruibili le tre nuove unità immobiliari; sia riguardo agli oneri tecnici e diritti comunali di istruttoria occorrenti per le necessarie autorizzazioni comunali.
- Con la conseguenza di un concreto pregiudizio patrimoniale per le tre condidenti.

Tutto ciò premesso, l'immobile non è comodamente divisibile e ne va fatta la valutazione dell'intero all'attualità, per consentirne l'attribuzione alla parte che ne faccia richiesta, con addebito dell'eccedenza con congruagli in denaro proprio, o per procedere alla vendita in sede giudiziaria ed alla divisione *pro quota* del ricavato in sede di resa dei conti.

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

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo. Questo procedimento -normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un discreto numero di transazioni- è basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili simili, ubicati nella zona di riferimento o in zone limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari accreditate operanti in zona con quelli ottenuti dai borsini dei diversi osservatori immobiliari, istituzionali e/o accreditati da associazioni di categoria. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai cespiti da valutare, mediante l'adozione di coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità dei beni in esame, rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo di mercato si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, facendo particolare attenzione alla situazione urbanistica e catastale, oltre allo stato di occupazione e di conservazione.

L'immobile in esame è ubicato in una zona di pregio, ad alta densità abitativa ed arricchita qualitativamente dalla presenza di molteplici poli di interesse commerciale e terziario, strutture universitarie dislocate nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza dello Stadio "Maradona-ex San Paolo" e del polo fieristico ricettivo "Mostra d'Oltremare".

All'interno del "Parco Residenziale San Paolo", nei vari isolati sono presenti numerose attività commerciali, strutture di servizi pubblici e privati, con ampie zone di parcheggio, aree verdi oltre una stazione di rifornimento carburanti ed una struttura parrocchiale, entrambe poste a valle, nella zona di ingresso del complesso residenziale.

L'intera zona è servita da una rete completa di trasporti pubblici, con collegamenti immediati con il centro cittadino ed in prossimità dell'immobile sono in corso di completamento i lavori di realizzazione della "Stazione Parco San Paolo" della Linea 7 di MetroNapoli.

Tutto ciò rende altamente appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Sulla base di queste considerazioni e delle mercuriali rilevate dai borsini immobiliari, oltre ai valori rilevati per immobili simili, oggetto di offerte e/o compravendite nel breve-medio periodo, ubicati nell'ambito di prossimità del bene, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 2.200,00/3.600,00$ € per mq di superficie commerciale (*oscillazione dovuta al diverso grado di finitura, vetustà, ampiezza, numero dei vani, disponibilità di parcheggio, stato di conservazione, occupazione, ecc.*), nell'ipotesi di immobili liberamente commerciabili, non occupati da terzi, in uno stato di conservazione normale, per questa tipologia di cespite (*appartamento posto in un edificio costruito negli anni Sessanta, ad un piano alto con ascensore, con doppio ingresso, dotato di salone doppio, quattro camere con doppi servizi più cucina abitabile*), considerata l'incidenza di tutte queste variabili, si può fissare come valore unitario di riferimento un prezzo medio $V = 2.900,00$ € per mq di superficie commerciale.

Detto ciò, il prezzo unitario prescelto per il contesto in cui è allocato il bene deve essere ora riferito all'immobile *de quo*, sulla base delle sue precipue caratteristiche, con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi.

In particolare, tenuto conto:

- Dell'ubicazione del cespite posto al settimo ed ultimo piano del fabbricato, in una posizione sfavorevole rispetto ad immobili, con caratteristiche simili ma allocati ad un piano intermedio, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento del 5%.
- Del mediocre stato di conservazione del bene e della necessità di eseguire dei lavori accurati per il ripristino della funzionalità e dei requisiti richiesti in tema di efficienza energetica, impiantistica, finiture, ecc., si ritiene applicabile un coefficiente di deprezzamento nella misura del 10%, assimilabile in percentuale ai costi occorrenti per i detti lavori.
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di immobile non liberamente commerciabile ma oggetto di vendita giudiziarie, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 6% in modo da rendere il valore del bene maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.



Da cui deriva il valore di mercato del bene stimato all'attualità, pari a

$V = mq \ 164 \times (2.900,00 \text{ €/mq} \times 0.95 \times 0.90 \times 0.94) = \text{€} \ 382.000,00$ in cifra tonda.

Verifichi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e predisponga attestazione di conformità ai sensi delle normative vigenti.

Sulla base di tutto quanto esposto in precedenza, si precisa che:

L'immobile è riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 5, particella 142, sub 54, categ.

A/2, cl. 5, cons. 7.5 vani, R.C. € 929,62.

Intestato in ditta:

- Caserta Anna Maria nata a Napoli (NA) il 03/02/1943. Piena proprietà per 1/3.
- Caserta Immacolata nata a Napoli (NA) il 04/05/1951. Piena proprietà per 1/3.
- Caserta Lidia nata a Napoli (NA) il 04/04/1936. Piena proprietà per 1/3.

La planimetria abbinata al subalterno 54 è difforme dallo stato dei luoghi accertato, in ordine:

- Alla presenza di una seconda porta di ingresso che immette direttamente nella prima camera;
- Alla presenza di un salone doppio al posto di due ambienti contigui, prospicienti via Guidetti;
- Alla presenza di un passaggio tra la prima camera e la cameretta adiacente.

Premesso ciò, l'unità immobiliare in questione:

- E' conforme nei dati attuali di identificazione catastale.
- E' conforme nell'intestazione catastale attuale, corrispondente alle attuali condividenti, effettivamente titolari dei diritti reali di piena proprietà *pro quota*, in virtù dei titoli elencati in precedenza.
- Non è dotata di idonea planimetria catastale per cui, in base a quanto disposto dalle normative vigenti in tema di conformità catastale, in via prudenziale (ove ritenuto indispensabile dall'Ill.mo Magistrato), prima della delega al professionista delegato, andrebbe predisposto l'allineamento catastale allo stato di fatto per la successiva allegazione all'atto di trasferimento.



I costi occorrenti per la denuncia di variazione catastale dell'unità immobiliare per "esatta rappresentazione grafica", sono stimati in € 500,00 per l'onorario del tecnico redattore della pratica DocFa, compreso i diritti catastali dovuti.

Ciò detto, in questa fase non è possibile predisporre attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria, ai sensi delle normative vigenti.

Per gli stessi, la conformità catastale potrà essere attestata a seguito della presentazione e registrazione dell'atto di aggiornamento catastale con procedura DocFa, sopra specificato.

La scrivente si dichiara fin da ora disponibile ad eseguire gli adempimenti necessari per l'allineamento catastale e la successiva attestazione di conformità catastale se ritenuto indispensabile dall'III.mo Magistrato ai fini del buon esito della procedura.

Osservazioni di parte e controdeduzioni del CTU

Alla scadenza dei termini fissati dal Magistrato, la scrivente non ha ricevuto osservazioni di parte.

Detto questo, si confermano tutte le risultanze espresse nella bozza di CTU inviata a parte attrice.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, in ottemperanza al mandato conferito dall'III.mo GU dott.ssa Colicchio, si rassegnano le presenti conclusioni.

E' stato individuato univocamente il bene oggetto di scioglimento di comunione, in particolare:

- Appartamento in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Scipione Bobbio n. 13 (già via Comunale Cintia s.n.), Isolato 27 del complesso immobiliare denominato "Parco San Paolo", scala B, settimo piano, interno 22, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 5, particella 142, sub 54, categ. A/2, cl. 5, cons. 7,5 vani, R.C. € 929,62.

Sono state individuate le quote di proprietà spettanti a ciascuno dei condividenti ed i titoli in virtù dei quali le dette quote sono pervenute agli stessi:

- Caserta Anna Maria nata a Napoli (NA) il 08/02/1945. Piena proprietà per 1/3
- Caserta Immacolata nata a Napoli (NA) il 04/05/1951. Piena proprietà per 1/3
- Caserta Lida nata a Napoli (NA) il 20/04/1956. Piena proprietà per 1/3

E' stata verificata la legittimità urbanistica del bene in esame, da ritenersi commerciabile ma allo stato privo di conformità catastale.

Su questo punto si precisa che il cespite può ritenersi ancora assegnabile o vendibile, fatta salva la necessità di procedere tempestivamente all'aggiornamento degli atti catastali per l'allineamento catastale oggettivo allo stato di fatto accertato.

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile e ne è stata fatta la valutazione all'attualità, per consentirne l'attribuzione alla parte che ne faccia richiesta, con congruagli 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.

Con un valore di mercato del bene, stimato all'attualità, $V = € 382.000,00$ in cifra tonda.

Con un valore delle singole quote virtuali spettanti a ciascuno, pari $V = € 127.333,33$.

Con la presente relazione, completa della bozza di CTU (sulla quale non sono state trasmesse osservazioni di parte) 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'III.mo G.U. dott.ssa Colicchio, per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 20 settembre 2025

Il CTU
Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ALLEGATO 1 VERBALE DI ACCESSO
- ALLEGATO 2 GRAFICO DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI IMMOBILE
- ALLEGATO 3 REPERTORIO FOTOGRAFICO IMMOBILE
- ALLEGATO 4 VISURA ATTUALE IMMOBILE
- ALLEGATO 5 VISURA STORICA IMMOBILE
- ALLEGATO 6 PLANIMETRIA IMMOBILE STORICA ED ATTUALE
- ALLEGATO 7 STRALCIO CARTOGRAFICO CATASTALE
- ALLEGATO 8 ATTO NOTAIO CANFORA DEL 1969
- ALLEGATO 9 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- ALLEGATO 10 TRASCRIZIONE SUCCESSIONE MADRE
- ALLEGATO 11 TRASCRIZIONE SUCCESSIONE PADRE
- ALLEGATO 12 TRASCRIZIONE SUCCESSIONE GERMANO
- ALLEGATO 13 RISPOSTA SUE COMUNE DI NAPOLI SU LICENZA EDILIZIA 566/1963
- ALLEGATO 14 REPORT QUOTAZIONI E RICERCHE DI MERCATO
- ALLEGATO 15 BOZZA DI CTU