



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.U. dott.ssa Claudia Colicchio



Causa civile n. 30249/2022 RGAC



Attori: **[REDACTED]**

Convenuto: **[REDACTED]**



**NOTE DI CHIARIMENTI ALLA 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, rinviata al 27.10.2025, giusta proroga concessa alla scrivente.

All'esito del deposito della CTU finale, all'udienza cartolare del 27 ottobre 2025, la dott.ssa Colicchio disponeva quanto segue:

*"Il Giudice, viste le note depositate telematicamente dalle parti attrici, vista l'attestazione di mancata conformità catastale dei beni contenuta in ctu nonostante l'indicazione della marginalità delle difformità "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" rilevante ai sensi dell'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 invita il ctu a chiarire, entro il 31.12.25, se tali difformità incidano sulla rendita catastale rinviando sul punto all'udienza del 22/01/2026 ore 10,30."*

Premesso ciò, in ordine alla richiesta verifica di conformità catastale, la scrivente precisa e chiarisce che:

- L'unità immobiliare è conforme nei dati di identificazione catastale.
- L'unità immobiliare è conforme nell'intestazione catastale attuale, corrispondente alle attuali condividenti, effettivamente titolari dei diritti reali di piena proprietà *pro quota*, in virtù dei titoli dettagliatamente elencati nella CTU in atti
- L'unità immobiliare è conforme nello stato di fatto alla planimetria catastale attuale a meno delle difformità descritte alla pagina 8 della CTU definitiva depositata in atti, consistenti in particolare: 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.

- Le difformità descritte consentono ancora l'identificazione univoca del cespite e non ne inficiano la complessiva riconoscibilità.
- Le stesse sono da ritenersi non rilevanti e non incidono sulla rendita catastale dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio.

Pertanto, sulla base di quanto indicato dalle normative vigenti (art. 29, comma 1 bis della Legge 28 febbraio 1985, n. 52 introdotto dal D.L. 30 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito nella Legge 30 luglio 2010, n. 122), e definitivamente chiarito dall'Agenzia del Territorio, sentito il parere del Consiglio del Notariato, con la Circolare del 09/07/2010 n. 2, Prot. n. 36607, in merito all'ambito applicativo della normativa vigente in tema di conformità catastale, con un'ampia casistica esemplificativa di riferimento per le unità immobiliari già dichiarate in catasto, la scrivente ha predisposto idonea attestazione di conformità catastale, di seguito riportata ed allegata alle presenti note in allegato 16, firmato digitalmente per poter essere accluso al decreto di attribuzione o di trasferimento ex art. 720 c.c. del bene oggetto di scioglimento di comunione.

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA**

La sottoscritta architetto 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. 8200/1995, oggi n. 589/2024, in ottemperanza all'incarico ricevuto dal Tribunale di Napoli, VIII Sezione Civile, GU dott.ssa Claudia Colicchio, nella causa civile n. 30249/2022 RGAC, con riferimento allo stato dei luoghi accertato per l'unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel comune di Napoli, 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, riportata in Catasto fabbricati del comune di Napoli, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare in Napoli, Sez. CHI, foglio 5, particella 142, sub 54, categ. A/2, cl. 5, cons. 7.5 vani, R.C. € 929,62, via Comunale Cintia a Soccavo s.n., scala B, interno 22, piano 7.

intestato in Ditta:

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caserta Maria nata a Napoli (NA) il 08/02/1945, CSRNMF43B4. Piena proprietà per 1/3            |
| Caserta Immacolata nata a Napoli (NA) il 04/05/1951, CSRMCL51F440639N. Piena proprietà per 1/3 |
| Caserta Lidia nata a Napoli (NA) il 20/04/1956, CSRLDI56D60F839I. Piena proprietà per 1/3      |

sulla base di quanto accertato presso la Banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli,

DICHIARA ED ATTESTA

ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal D.L. 30 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14, convertito nella Legge 30 luglio 2010, n. 122, che la consistenza immobiliare sopra descritta,

A) è conforme nei dati di identificazione catastale;

B) non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente e conforme con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Il Tecnico

Architetto Francesca Palomby

Con le presenti note, complete dell'allegato 16 di attestazione della conformità catastale dell'immobile oggetto del presente giudizio, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.U. dott.ssa Colicchio, per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 25 novembre 2025

Il CTU

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI  
ALLEGATO 16 ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE DEL SUB 54.

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli