

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III Sezione — Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lorella TRIGLIONE N.R.G.E. 38/2020

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

Via delle Ginestre n. 14/A, Melito di Napoli (NA) — Foglio 2, p.lla 1601, sub. 2-3-4-5

I. PREMESSA

La scrivente deposita il presente atto di risposta alle osservazioni in sostituzione integrale della versione precedentemente depositata. In quella sede, a causa di una **scorretta collazione di alcune pagine delle sentenze esaminate**, erano state inserite deduzioni non correttamente riferibili all'immobile pignorato: passaggi normativi tratti da pronunce riguardanti altri edifici — realizzati in zone D ed E del PRG di Melito, a destinazione artigianale — erano stati presentati come accertamenti diretti sull'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in zona C. Il presente atto corregge integralmente questa impostazione.

Il presente atto fonda l'analisi esclusivamente su: **(a)** documenti ufficiali acquisiti dalla scrivente nel corso dell'incarico, il cui contenuto è inequivocabile e verificabile; **(b)** i principi giuridici ricavabili dalle pronunce disponibili, citate con precisa indicazione del loro ambito, del loro esito e del limite della loro applicabilità al caso specifico.

Le relazioni di stima depositate il 07/07/2025 (Relazione A — Valore d'uso) e il 16/02/2026 (Relazione B — Valore commerciale -30%) **sono integralmente confermate**, in quanto le incoerenze urbanistiche di seguito illustrate sono pienamente sufficienti a giustificare le valutazioni espresse.

II. LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/2002: DATI CERTI E STORIA DEL TITOLO

A. Data di rilascio e struttura autorizzata

La Concessione Edilizia reca il numero **29/2002** perché fa riferimento all'anno della domanda (presentata il 12/02/2002, prot. n. 2972, dal sig. **Il titolo è stato rilasciato il 28 febbraio 2003**, confermato da tre fonti concordanti: la data in calce all'originale ("Dalla Casa Comunale li 28 FEB. 2003"); la dichiarazione di ritiro sottoscritta dallo stesso concessionario in data 28 FEB. 2003; e l'ispezione ipotecaria della p. 1423, che riporta testualmente: "concessione edilizia rilasciata dal detto Comune in data 28 febbraio 2003 n. 29".

Il titolo fu originariamente rilasciato ai germani **come** comproprietari del lotto Foglio 2, p. 1389, mq. 696,00, in zona "C" — Espansione residenziale del PRG. L'edificio autorizzato è composto da: piano interrato (garage); **piano terra: n. 1 ufficio**; piano primo: n. 1 appartamento; piano secondo: n. 1 appartamento. Altezza massima di progetto: **mt. 8,70**. Volume totale: **mc. 992,58** — entrambi i valori calcolati con l'incremento del 30% previsto dall'Art. 5 delle NTA.

B. La voltura a

In data **31 marzo 2004** la CE fu volturata dal Comune a favore di [redacted], che aveva acquistato il lotto edificabile (p. 1422) solo il 16/03/2004. La catena completa degli atti risulta dalle ispezioni ipotecarie:

Data	Evento	Soggetti
28/02/2003	Rilascio CE n. 29/2002	Comune → Fratelli [redacted]
21/10/2003	Compravendita p. 1422 (rep. 75599)	Prima alienazione del terreno
25/11/2003	Divisione a stralcio (rep. 75847)	Suddivisione proprietà
16/03/2004	Compravendita p. 1422 (rep. 76611/30127)	[redacted] acquista il lotto
31/03/2004	Voltura CE n. 29/2002	CE intestata a [redacted]
28/06/2005	Cessione p. 1423 (mq.136) e p. 1424 (mq.74) al Comune — atto notarile rep. 80144/31497	[redacted] → Comune di Melito
25/07/2011	Costituzione catastale sub. 2, 3, 4 e 5 della p. 1601	Iscrizione in catasto fabbricati

III. SEGNALAZIONI DI INCOERENZE URBANISTICHE: ANALISI DOCUMENTALE E RIFERIMENTI NORMATIVI

Dall'analisi dei documenti esaminati si segnalano alcune incoerenze urbanistiche. Per ciascuna viene indicata la fonte documentale, il riferimento normativo e, ove rilevante, il principio giuridico ricavabile dalle pronunce disponibili, con la precisa indicazione del loro ambito di applicabilità.

A. Prima segnalazione: assenza dello strumento urbanistico attuativo in zona C

L'area su cui insiste il fabbricato pignorato è classificata dal PRG in **zona "C" – Espansione residenziale**. L'Art. 2 delle NTA stabilisce che in tale zona:

"In tale zona l'attività edilizia è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati esecutivi o a lottizzazione convenzionata (art. 8, legge 6.8.67 n. 765) con le prescrizioni di cui ai punti 1 e 2 del capo III, titolo III, della L.R. n° 14/1982."

Art. 2 NTA PRG del Comune di Melito di Napoli, D.P.A.P. n. 12 del 06/10/1987

Nessun piano attuativo è mai stato approvato per l'area della particella 1601. Lo prova in modo incontrovertibile il **certificato ufficiale del Comune di Melito di Napoli**, Settore I – Urbanistica, prot. n. 23655 del **29 aprile 2026**, a firma del Responsabile Arch. Luigi Panzera:

"agli atti d'ufficio non risultano presenti piani di lottizzazione approvati/rilasciati afferenti la particella di suolo identificata al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 2 – mappale ex 296 (attuali [...] 1601)."

Comune di Melito di Napoli, Settore I – Urbanistica, prot. n. 23655 del 29/04/2026, Arch. Luigi Panzera

Con il documento rilasciato il Comune certifica, nel 2026, che il piano attuativo non è mai esistito per quest'area.

Riferimento giuridico: principio enunciato dal Consiglio di Stato n. 5170/2010

La Decisione del Consiglio di Stato n. 5170/2010 che ha rigettato l'appello proposto da [redacted] contro il Comune di Melito in un procedimento che riguardava edifici realizzati dalla stessa società in zone D ed E del PRG, ha enunciato il seguente principio di valenza generale:

"[la concessione edilizia] avrebbe richiesto [...] una convenzione di lottizzazione col comune, nel caso di specie mai attuata e che avrebbe a sua volta previsto un articolato iter amministrativo."

Consiglio di Stato, Sez. IV, Decisione n. 5170/2010

Il TAR Campania – Napoli, Sez. II, con sentenza n. 4934/2009, nel medesimo procedimento (ricorso n. 1501/2008 proposto da _____ contro il Comune di Melito), aveva già affermato il principio per cui:

"Qualora non sussista l'autorizzazione non deve escludersi l'abusività della lottizzazione anche se per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione sia stato rilasciato il permesso edilizio (Cons. St., V, 26 marzo 1996, n. 301)."

TAR Campania – Napoli, Sez. II, Sentenza n. 4934/2009, pag. 35/37

Precisazione:

le sentenze TAR n. 4934/2009 e CdS n. 5170/2010 riguardano edifici realizzati da _____ in zone D ed E del PRG (destinazione artigianale), non il fabbricato in zona C oggetto del presente procedimento. Vengono citate esclusivamente per i principi giuridici di carattere generale che enunciano, il cui valore interpretativo è indipendente dalla zona di riferimento. La prova dell'assenza di piano attuativo per la p. 1601 è autonomamente fornita dal certificato del Comune del 29/04/2026.

B. Seconda segnalazione: la cessione delle aree al Comune avvenuta troppo tardi

L'Art. 5 delle NTA stabilisce che il costruttore che cede gratuitamente al Comune aree per verde o parcheggi ottiene il diritto di costruire fino al 30% in più di volume, altezza e superficie. La condizione è inderogabile:

"Se prima del rilascio della concessione edilizia viene ceduta gratuitamente al Comune [...] parte della superficie su cui ricade l'intervento, l'indice subirà un incremento nella stessa percentuale della parte di superficie ceduta [...] I volumi in incremento realizzati ai sensi della presente normativa non potranno avere destinazione residenziale."

Art. 5 NTA PRG del Comune di Melito di Napoli, D.P.A.P. n. 12 del 06/10/1987

La cessione deve avvenire **prima** del rilascio del titolo edilizio — non dopo. Nel caso in esame la sequenza documentale accertata dagli atti pubblici è la seguente:

Data	Evento documentato	Condizione Art. 5
28/02/2003	Rilascio CE n. 29/2002. Nessuna cessione di aree era avvenuta.	NON RISPETTATA: il beneficio viene accordato senza aver ricevuto il corrispettivo
27/02/2004	Deposito calcoli strutturali al Genio Civile (pratica n. 16637): adempimento legale che precede l'avvio delle opere in c.a. = inizio cantiere	Violata anche la prescrizione n. 20 della stessa CE ("prima dell'inizio dei lavori")
28/06/2005	Atto notarile di cessione p. 1423 (mq.136) e p. 1424 (mq.74) al Comune — rep. 80144/31497, notaio Albore Alfredo.	+28 mesi dopo la CE — +16 mesi dopo l'avvio del cantiere

_____ deposita un certificato del Comune del 2006 (a firma del geom. _____ che attesta come l'Art. 5 sia stato tradizionalmente applicato per incrementare volume, altezza e numero di piani. Si segnala che il certificato non incide sulla violazione documentata in quanto attesta una *prassi generale*, non la regolarità temporale della CE n. 29/2002 nella sua dimensione specifica. Non certifica che la cessione sia avvenuta prima del rilascio della CE n. 29/2002 — perché dalle date certe ricavate dagli atti notarili e dalle ispezioni ipotecarie, quella cessione avvenne 28 mesi dopo.

Riferimento: Consiglio di Stato n. 5170/2010 — tre ragioni cumulative

"Tale norma, peraltro, viene invocata dall'appellante al fine di legittimare l'ampliamento dell'altezza, ma la tesi proposta non può trovare condivisione, sia perché non vi è stata cessione di aree al Comune da bilanciare con le possibilità derogatorie previste dalla norma, sia perché la realizzazione di un piano ulteriore non può essere assimilato agli ampliamenti derogatori previsti dalla norma, sia perché la violazione della destinazione di piano rende inutilizzabile lo strumento della premialità di cui alla norma invocata."

Consiglio di Stato, Sez. IV, Decisione n. 5170/2010, pag. 14/16

Riferimento: Tribunale di Napoli n. 1936/2012 — caso analogo nel medesimo Comune

Il Tribunale di Napoli, VII Sezione Penale, con sentenza n. 1936/2012 (depositata il 16/03/2012), ha esaminato la CE n. 38/02 dello stesso Comune di Melito, riguardante edifici in zona con destinazione diversa dalla zona C, ma con gli stessi meccanismi: Art. 5 applicato senza cessione preventiva, terzi piani in contrasto col PRG. La scrivente precisa che l'esito è un'**assoluzione generalizzata** (fatto non sussiste / prescrizione). La cita esclusivamente per il contributo interpretativo della motivazione:

"[...] prima della delibera di concessione n. 38/02 alcuna cessione di aree era in concreto avvenuta (art. 5: Se prima del rilascio della concessione edilizia viene cedutaparte della superficie su cui ricade l'intervento, l'indice subirà un incremento) e che, oltre tutto, era stata data destinazione residenziale anche al terzo piano, pur essendo tale destinazione specificatamente esclusa dall'art 5 [...]. secondo i testi l'incremento volumetrico concesso mai avrebbe potuto consentire un aumento dei piani."

Tribunale di Napoli, VII Sez. Penale, Sentenza n. 1936/2012, pag. 17

C. Terza segnalazione: i parametri realizzati eccedono i limiti ordinari della zona C

Quanto segnalato è una **diretta conseguenza** della seconda: poiché la condizione dell'Art. 5 non risulta perfezionata nei termini di legge, il meccanismo incentivante non si è mai validamente attivato, e i parametri edilizi applicabili tornano ad essere quelli ordinari della zona C.

Per chiarezza: i volumi realizzati (mc. 992,58; altezza mt. 8,70; 3 piani) sono **all'interno** dei limiti incrementati che l'Art. 5 avrebbe consentito (volume max mc. 995,28; altezza max mt. 11,05). Il problema non è che si sia costruito troppo rispetto ai limiti Art. 5, ma che quei limiti Art. 5 **non fossero applicabili** perché la condizione temporale non era stata rispettata. Confrontando invece con i parametri base della zona C:

Parametro	Limite zona C ordinario	Edificio realizzato	Eccedenza vs limite base
Volume edificabile	mc. 765,60	mc. 992,58	+mc. 226,98 (+29,6%)
Altezza massima	mt. 8,50	mt. 8,70	+mt. 0,20
N. piani fuori terra	n. 2	n. 3	+1 piano intero

L'eccedenza volumetrica di mc. 226,98 corrisponde a circa il 30% dell'intero fabbricato. Questo è il volume costruito in eccedenza per effetto di un meccanismo incentivante che non risulta perfezionato.

Il Tribunale di Napoli nella sentenza n. 1936/2012, pag. 5, ha accertato con riferimento a edifici del medesimo Comune che la costruzione di "tre piani fuori terra" era realizzata "in palese contrasto con le norme del PRG che, comunque, consentivano la costruzione di edifici di due soli piani". Tale accertamento riguardava zone di destinazione diversa dalla zona C; il principio sul limite di due piani in zona residenziale di espansione è peraltro espressamente fissato dalla tabella metrica del PRG.

D. Quarta segnalazione: il piano terra è classificato come abitazione, era autorizzato come ufficio

La CE n. 29/2002 identifica esplicitamente il piano terra come **n. 1 ufficio**. Le planimetrie allegate al progetto (depositate al Genio Civile) illustrano ambienti professionali: sala d'attesa, ufficio direzionale, segreteria, direzione, servizi igienici.

La visura catastale del sub. 2 (pratica NA0661476, costituita il 25/07/2011) classifica quell'unità come:

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) — Classe 4 — Consistenza 5 vani — Piano T — Via delle Ginestre n. 14/A, Melito di Napoli

Visura storica catastale sub. 2, Foglio 2, p. 1601, Comune di Melito di Napoli (25/07/2023)

La discrepanza documenta un **cambio di destinazione d'uso avvenuto senza titolo edilizio**. Il dato rileva sotto due profili distinti:

- Come abuso edilizio autonomo: il cambio d'uso senza permesso incide sulla commerciabilità dell'unità.
- Come violazione dell'Art. 5 NTA: il piano terra è esattamente il volume "incrementale" generato dall'applicazione dell'Art. 5. La stessa norma vieta che questi volumi abbiano destinazione residenziale. Il piano terra del fabbricato viola questa prescrizione.

E. Quadro sinottico

N.	Incoerenza	Fonte documentale	Certezza	Riferimento normativo/giuridico
1	Assenza piano attuativo (PPE/lottizzazione) in zona C	NTA art.2; Cert. Comune prot.23655 del 29/04/2026	Incontrovertibile	Art.2 NTA; L.R. 14/1982; principio CdS 5170/2010; Trib.NA 1936/2012 pag.15
2	Cessione aree al Comune (28/06/2005) avvenuta 28 mesi dopo la CE (28/02/2003)	CE n.29/2002; Ispezione ipotecaria p.1423; Atto rep.80144/31497	Incontrovertibile	Art.5 NTA; CdS 5170/2010 pag.14; Trib.NA 1936/2012 pag.17
3	Cessione avvenuta anche 16 mesi dopo l'avvio cantiere: viola prescrizione n.20 della stessa CE	CE n.29/2002 prescr.20; Timbro Genio Civile pratica 16637/2004	Documentata	Art.5 NTA; CE n.29/2002 prescr.20
4	Eccedenza volume (+mc.226,98), altezza (+mt.0,20) e piani (+1) rispetto ai parametri base zona C: conseguenza della decadenza Art. 5	Tabella metrica PRG; Relazione tecnica CE; calcolo su dati certi	Derivata da nn.2-3	Art.3(b) e 5 NTA; Tabella metrica PRG; CdS 5170/2010; Trib.NA 1936/2012 pag.5 e 17
5	Cambio d'uso abusivo piano terra: ufficio (CE) → abitazione A/2 (catasto), in violazione anche del divieto Art. 5 NTA	CE n.29/2002; Visura catastale sub.2 NA0661476/2011	Incontrovertibile	Art.5 NTA (divieto destinazione residenziale volumi incrementali)

IV. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. _____ (DEP. 09/03/2026)

Le osservazioni, articolate nelle lettere A, B, C e D, vengono esaminate singolarmente. La scrivente risponde sulla base dei documenti acquisiti nel corso dell'incarico, elencati in calce al presente atto.

Osservazione A — Sulle indagini presso gli uffici pubblici e sul metodo di stima

L'avv. critica il metodo seguito per la decurtazione del 30% e segnala due elementi: il ritardo nel deposito dell'elaborato peritale e l'indicazione errata del numero della concessione edilizia (CE n. 28/2002 invece di n. 29/2002).

Risposta: il ritardo nel deposito è riconosciuto dalla scrivente e ogni valutazione procedurale è rimessa all'Ill.mo Giudice.

Quanto all'errore nel numero della CE, si conferma che La Concessione Edilizia è la n. **29/2002** (non n. 28/2002). L'errore materiale era presente nella perizia del 16/02/2026 ed è qui formalmente corretto. Il numero corretto è confermato dall'ispezione ipotecaria della p. 1423 e dall'originale della CE acquisito agli atti.

Quanto al metodo: nella perizia del 16/02/2026 la decurtazione del 30% era stata motivata, in parte, dall'impossibilità di reperire i grafici delle concessioni. Il presente atto supera integralmente questa motivazione, sostituendola con incoerenze specificamente documentate — espone al Capitolo III — che sono indipendenti dall'accesso agli archivi.

Osservazione B — Sulla regolarità edilizia e sulla sentenza citata in perizia

Nelle osservazioni si articolano due argomentazioni: (1) la regolarità degli immobili, dimostrata dall'assenza di provvedimenti sanzionatori; (2) l'impropria citazione di una sentenza penale che non riguarda

Sulla sentenza penale: Nella versione precedente erano stati citati passaggi di pronunce in modo non precisamente riferibile all'immobile pignorato, a causa della scorretta collazione già riconosciuta nella premessa. Il presente atto corregge integralmente questa impostazione: le pronunce (TAR 4934/2009, CdS 5170/2010) sono citate solo per i principi giuridici generali che enunciano, con la precisazione che riguardano edifici in zone D ed E. La sentenza n. 1936/2012 del Tribunale di Napoli è un'assoluzione e viene citata solo per il contributo interpretativo della motivazione. La scrivente dà atto che e il sig. non risultano coinvolti nel procedimento penale che ha dato origine a quella sentenza.

Sulla regolarità edilizia e sull'assenza di sanzioni: l'assenza di ordinanze di demolizione o confisca è un dato reale che la scrivente non contesta. Tuttavia, **l'assenza di sanzione non equivale all'assenza di irregolarità.** L'azione sanzionatoria della pubblica amministrazione è rimessa alla discrezionalità dell'ente, e la mancata adozione di provvedimenti repressivi non produce effetti sananti sulle incoerenze urbanistiche. Le incoerenze documentate derivano da atti pubblici verificabili — non da procedimenti sanzionatori.

Sul certificato comunale del 2006 (doc. 1) depositato agli atti: il certificato attesta che l'Art. 5 è stato applicato per incrementare volume, altezza e numero di piani. La scrivente ne ha preso atto. Tuttavia, quel certificato attesta una *prassi generale*, non la conformità temporale della CE n. 29/2002 nella sua dimensione specifica: non certifica che la cessione delle aree sia avvenuta prima del rilascio della CE. Da quanto risulta dagli atti notarili e dalle ispezioni ipotecarie, quella cessione avvenne **28 mesi dopo** il rilascio del titolo. Su questo dato il certificato del 2006 non incide.

Osservazione C — Sulla commerciabilità degli immobili staggiti

Nelle osservazioni sostiene che gli immobili siano *legittimamente commerciabili senza alcun deprezzamento*, argomentando l'assenza di provvedimenti ostativi e la regolarità della CE.

Risposta: la commerciabilità formale degli immobili non è in discussione. La questione, però, non è se gli immobili possano essere ceduti, ma a **quale valore** un acquirente informato sarebbe disposto ad acquistarli, tenendo conto di tutte le circostanze che influenzano il prezzo.

prima di concludere l'acquisto, accerterà la situazione urbanistica e verrà a conoscenza di quattro circostanze oggettive — tutte risultanti da fonti pubbliche e verificabili:

- L'area non ha mai avuto un piano attuativo approvato (certificato Comune 29/04/2026);
- La cessione delle aree al Comune è avvenuta 28 mesi dopo il rilascio della CE, violando la condizione dell'Art. 5;
- Il piano terra è stato autorizzato come ufficio e risulta utilizzato e classificato come abitazione civile, senza titolo per il cambio di destinazione;
- L'edificio ha 3 piani fuori terra in zona dove il PRG ne consente 2 senza il meccanismo Art. 5, e quel meccanismo non si è perfezionato.

Si conferma la valutazione del prezzo decurtato rispetto a un immobile regolare. Non si tratta di un rischio futuro o ipotetico: è la **condizione oggettiva e attuale** degli immobili. La Proroga di Validità della CE depositata in allegato alle osservazioni proroga i termini temporali del titolo edilizio, non certifica la conformità urbanistica dell'edificio.

Osservazione D — Sulla determinazione del valore degli immobili

Nelle note si chiede che non venga applicata alcuna decurtazione e propone i valori del perito di parte. I valori proposti sono:

Unità	Stima media	Cap. redditi	CTU (Rel. B -30%)
Sub. 2	€ 167.696,00	€ 135.924,00	€ 96.950,00
Sub. 3	€ 152.387,00	€ 123.516,00	€ 88.080,00
Sub. 4	€ 212.917,00	€ 172.560,00	€ 120.899,00
Sub. 5	€ 51.807,00	€ 38.442,85	€ 31.343,00

Risposta: i valori della perizia non possono essere condivisi per tre ragioni.

Primo: la perizia stima gli immobili come se fossero urbanisticamente regolari. Poiché le incoerenze accertate incidono strutturalmente sul valore, qualsiasi stima che non le incorpori esprime un valore non corrispondente alla realtà.

Secondo: il confronto con il procedimento **NRGE 646/2017** (via delle Ginestre n. 14, stessa strada) non è metodologicamente accettabile senza verificare se quell'immobile avesse le stesse incoerenze urbanistiche. In assenza di tale verifica, il comparatore non è valido.

Terzo: la richiesta in subordine di applicare la capitalizzazione dei redditi corrisponde alla metodologia già adottata dalla scrivente nella **Relazione A (Valore d'Uso — € 229.770,00)**. I valori della perizia sono superiori perché non incorporano l'incertezza urbanistica (saggi di capitalizzazione più bassi, orizzonte temporale più lungo).

La scrivente **conferma entrambe le relazioni di stima depositate** e rimette al Giudice la scelta del criterio.

V. LE DUE IPOTESI DI STIMA: VALORI CONFERMATI

A. Relazione A — Valore d'Uso (depositata il 07/07/2025): € 229.770,00

Capitalizzazione del canone di locazione OMI su orizzonte di 10 anni. Saggio 5% (residenziale) e 7% (garage); spese 25%. L'incertezza urbanistica è incorporata nella struttura del metodo (orizzonte ridotto, saggi elevati) senza necessità di decurtazione aggiuntiva.

Lotto	Identificazione	mq	Reddito netto/anno	Val. lordo	VALORE FINALE
I	Sub.2 — Piano terra (uff./abitaz.)	120,50	€ 5.100,00	€ 76.500,00	€ 67.850,00
II	Sub.3 — Piano primo (abitaz.)	109,50	€ 4.631,00	€ 69.465,00	€ 61.519,00
III	Sub.4 — Piano secondo (abitaz.)	153,00	€ 6.472,00	€ 97.080,00	€ 82.872,00
IV	Sub.5 — Garage S1 (C/6)	65,00	€ 2.018,00	€ 19.981,00	€ 17.529,00
TOTALE — RELAZIONE A (VALORE D'USO)					€ 229.770,00

B. Relazione B — Valore Commerciale -30% (depositata il 16/02/2026): € 337.272,00

Valore di mercato corrente con metodo sintetico-comparativo e capitalizzazione del reddito, decurtato del 30%. La percentuale riflette l'eccedenza volumetrica rispetto ai parametri base PRG (~30% del volume totale) e il cambio d'uso abusivo del piano terra. La decurtazione è strutturale: il Comune ha confermato l'impossibilità di regolarizzazione.

Lotto	Identificazione	mq	Val. comm. base	Decurt. 30%	VALORE FINALE
I	Sub.2 — Piano terra (uff./abitaz.)	120,50	€ 138.500,00	- € 41.550,00	€ 96.950,00
II	Sub.3 — Piano primo (abitaz.)	109,50	€ 125.828,00	- € 37.748,00	€ 88.080,00
III	Sub.4 — Piano secondo (abitaz.)	153,00	€ 172.713,00	- € 51.814,00	€ 120.899,00
IV	Sub.5 — Garage S1 (C/6)	65,00	€ 44.775,00	- € 13.433,00	€ 31.343,00
TOTALE — RELAZIONE B (VALORE COMMERCIALE -30%)					€ 337.272,00

VI. CONCLUSIONI

La scrivente **conferma integralmente le relazioni peritali depositate**. Le incoerenze documentate non sono valutazioni soggettive: sono fatti accertabili attraverso documenti pubblici.

Il quadro si fonda su tre categorie di elementi, ciascuna autonomamente sufficiente a giustificare la decurtazione applicata:

- Documenti pubblici incontrovertibili: assenza del piano attuativo (certificato Comune 29/04/2026); cessione tardiva delle aree (atti notarili, ispezioni ipotecarie); cambio d'uso senza titolo (visure catastali 2023); struttura autorizzata (CE e planimetrie Genio Civile).
- Riferimenti normativi verificabili: Art. 2, 3(b) e 5 delle NTA del PRG; tabella metrica degli indici edilizi per zona C; approvati con atto regionale D.P.A.P. n. 12 del 06/10/1987.
- Principi giuridici ricavabili dalle pronunce esaminate: CdS n. 5170/2010 (definitiva, passata in giudicato), citata per i tre principi cumulativi sull'Art. 5 e per il principio sulla lottizzazione; TAR n. 4934/2009 (definitiva), citata per il principio generale sull'inopponibilità dei permessi edilizi rispetto all'assenza di autorizzazione alla lottizzazione; Tribunale di Napoli n. 1936/2012 (assoluzione, citata solo per il contributo interpretativo della motivazione).

La scrivente rimette all'Ill.mo Giudice la scelta del criterio estimativo e resta a disposizione per ogni chiarimento in sede di udienza.

Napoli, 07 maggio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mirella Ventrone

DOCUMENTI ALLEGATI

- All. 1** — Concessione Edilizia n. 29/2002 del Comune di Melito di Napoli (rilasciata il 28/02/2003), con planimetrie e relazione tecnica depositate al Genio Civile di Napoli (pratica n. 16637 del 27/02/2004)
- All. 2** — Ispezione ipotecaria p. 1423 — Uff. Prov. Napoli-Territorio, n. T1 154004 del 22/04/2026 (con testo atto notarile di cessione rep. 80144/31497)
- All. 3** — Ispezione ipotecaria p. 1422, n. T403491 del 23/11/2023 (catena di proprietà)
- All. 4** — Ispezioni ipotecarie sub. 2, 3, 4, 5 della p. 1601, Foglio 2 (pignoramenti e ipoteche)
- All. 5** — Visure catastali storiche sub. 2, 3, 4, 5 della p. 1601, Foglio 2, Comune di Melito di Napoli (25/07/2023)
- All. 6** — Norme di Attuazione del PRG del Comune di Melito di Napoli (D.P.A.P. n. 12 del 06/10/1987) — artt. 2, 3 e 5; tabella metrica degli indici edilizi
- All. 7** — Certificato del Comune di Melito di Napoli, Settore I – Urbanistica, prot. n. 23655 del 29/04/2026, Arch.
- All. 8** — TAR Campania – Napoli, Sez. II, Sentenza n. 4934/2009 (definitiva e passata in giudicato)
- All. 9** — Consiglio di Stato, Sez. IV, Decisione n. 5170/2010 (definitiva e passata in giudicato)
- All. 10** — Tribunale di Napoli, VII Sezione Penale, Sentenza n. 1936/2012 (depositata il 16/03/2012 — assoluzione generalizzata; citata per i soli accertamenti interpretativi della motivazione)
- All. 11** — TABELLA indici PRG