



Iscrizione Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli n°14141

Iscritto al Nuovo Albo Nazionale Telematico con il n. n. 2126 (già iscritto all'albo di Napoli)

Iscritto all'albo Nazionale dei Periti al n.321

Tel: 328 333 42 96

email. robertopepe@libero.it PEC. roberto.pepe@ordingna.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V bis SEZIONE CIVILE

R.G. 3570/2022– G.I. Dott. Valerio Colandrea

Consulenza Tecnica di Ufficio

Attore Principale:

- [REDACTED]

difesa dagli Avv. [REDACTED]

Surrogato:

- [REDACTED]

difesa dagli [REDACTED]

Convenuto Principale:

- [REDACTED]

Convenuto Secondario:

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

difesa dall'Avv. [REDACTED]

difeso dall'Avv. [REDACTED]

difesa dall'Avv. [REDACTED]

difesa dall'Avv. [REDACTED]

difeso dagli Avv. [REDACTED]

- Altri

Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. ROBERTO PEPE



RELAZIONE TECNICA



Conferimento del mandato

Io sottoscritto, ing. Roberto Pepe, con studio in Napoli alla via E. Nicolardi 174, iscritto presso il Nuovo Albo Nazionale Telematico con il n. 2126, a seguito di nomina del 18/07/2024 ed incarico conferitomi nel corso dell'udienza del 16/12/2025, relativamente al procedimento di cui al n. **RG 3570/2022** promosso dalla [REDACTED] contro [REDACTED] con la presente riferisco su quanto elaborato e dedotto in merito al mandato affidatomi dal Giudice **Dott. Valerio Colandrea**, di seguito riportato:

QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- *indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,*
- *descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;*
- *eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;*
- *indicare – anche mediante opportune sovrapposizioni grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.*

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun dividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- *acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei dividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);*
- *acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei dividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);*
- *controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute*



(trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.). A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso, cioè, che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.). In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni. Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.: preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti); preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;*
- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra*



evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa. In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:
 - a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
 - b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
 - c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
 - d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);
 - f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);



- *precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.*

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Ho svolto le opportune operazioni peritali il giorno **5/9/2024** alle ore 15.30 presso il bene in indagine alla presenza di (cfr. All. N.1):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] nella qualità di CTP nominato da [REDACTED]
- il [REDACTED] in qualità di delegato da [REDACTED] NAPOLI [REDACTED]

In tale data ho effettuato un dettagliato rilievo fotografico e geometrico dei luoghi dove ho effettivamente riscontrato **il frazionamento i due distinte unità immobiliari del bene in indagine.**

L'Ing. [REDACTED] ha constatato che tale frazionamento è stato svolto in assenza di titoli autorizzativi presso il Comune di Napoli.

Risposta ai quesiti

QUESITO n. 1: *descrive il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.*

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- *indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.la; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,*
- *descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;*
- *eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;*
- *indicare – anche mediante opportune sovrapposizioni grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.*

L'immobile originario, oggetto dell'*Atto di Citazione Per Divisione* del 18/1/2022, a firma dell'Avv. Giarratana, è un appartamento sito in Napoli (NA) alla **VIA BERNARDO CAVALLINO n. 31 piano: 7 interno: 14 scala B, riportato catastalmente alla Sezione Sez. Urb. Avv - Foglio 6 - Particella 93 - Subalterno 28.**

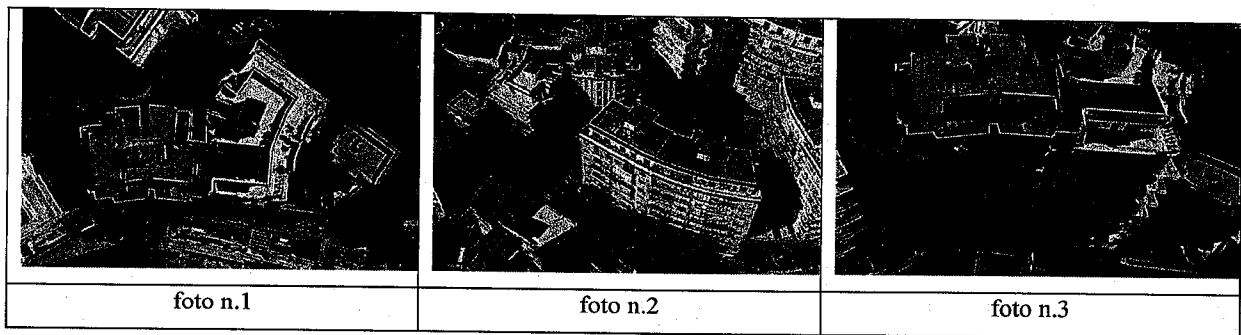
Si conferma *in primis* la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione (in atti).



Tale unità immobiliare catastale è stata tuttavia soppressa nel 16/05/2024 a seguito di un **frazionamento** che ha originato i descrittivi immobili (variazione del 16/05/2024 pratica n. na0181904 in atti dal 16/05/2024 frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni n. 181904.1/2024. Si veda All. N.2):

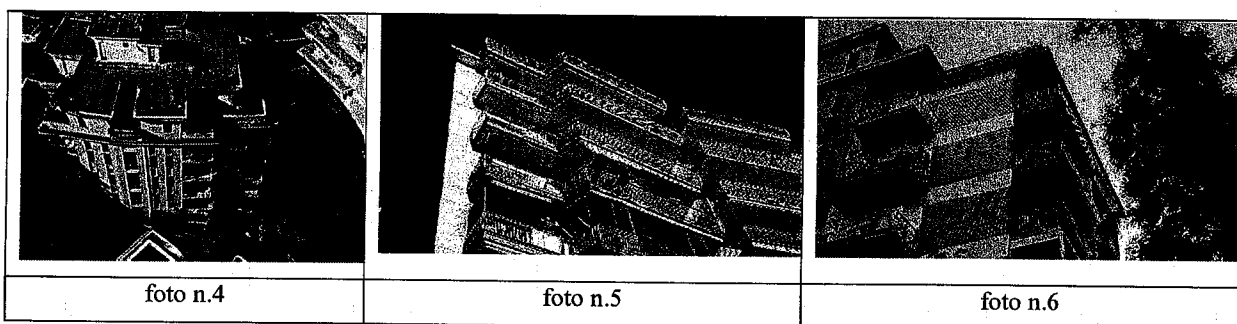
1. Appartamento in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 **interno 14A** scala B, riportato nel C.F. di NAPOLI, Sez. urb. AVV Foglio 6 Particella 93 **Subalterno 60**;
2. Appartamento in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 **interno 14B** scala B, riportato nel C.F. di NAPOLI, Sez. urb. AVV Foglio 6 Particella 93 **Subalterno 61**.

I due appartamenti, indicati con l'interno 14A (sub 60) e l'interno 14B (sub 61), sono posti al piano 7 della scala B di un edificio (fab. C3), sito in Napoli alla VIA BERNARDO CAVALLINO n. 31. (cfr. All. N.4 foto n.1-3-4 e All. N.3 Tav. n.1-n.3-n.4) facente parte di un ampio parco, denominato Ice Snei, costituito da 4 edifici (parco C1-C2-C3-C4) (foto n.2).



Tale edificio, rasentato ad OVEST da Cupa Gerolomini a Sud, EST e Nord da cortile condominiale, ha una struttura latero-cementizia a forma di L (in pianta) e consta di nove piani e dieci livelli fuori terra.

Lo stato manutentivo complessivo è discreto, tuttavia i frontalini ed i ciellini dei balconi risultano in pessimo stato di conservazione, pertanto, è ragionevole prevedere, nel breve, interventi di manutenzione (cfr. All. N.4 foto n.5-6).



Si dà atto che la particella di terreno su cui è edificato il bene in analisi è la 90 del fg. 72 del NCT del Comune di Napoli (cfr. All. N.4 e All. N.3 tav. n.1).

Si riportano in allegato (cfr. All. N.2):

- visura catastale storica dei beni in analisi,
- planimetrie catastali attuali depositate presso l'A.E.

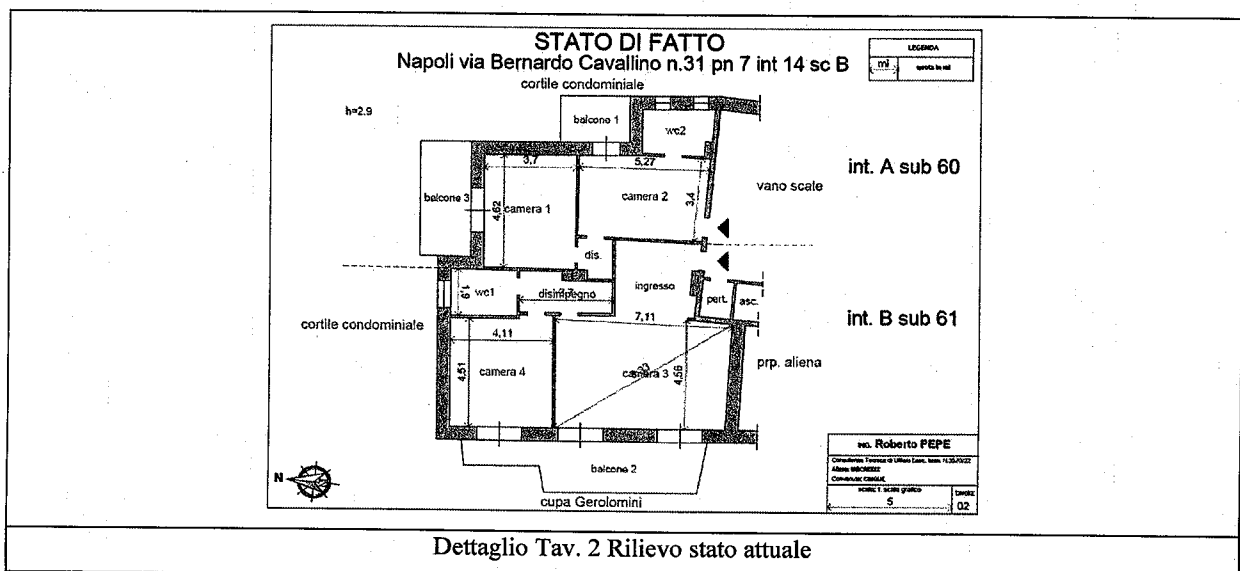
Il comune di Napoli non ha restituito notizie sull'epoca di edificazione, ma, in base alle prime planimetrie disponibili (12/10/1966), è ragionevole ritenere che tale unità edilizia sia stata costruita in epoca antecedente al 1966.

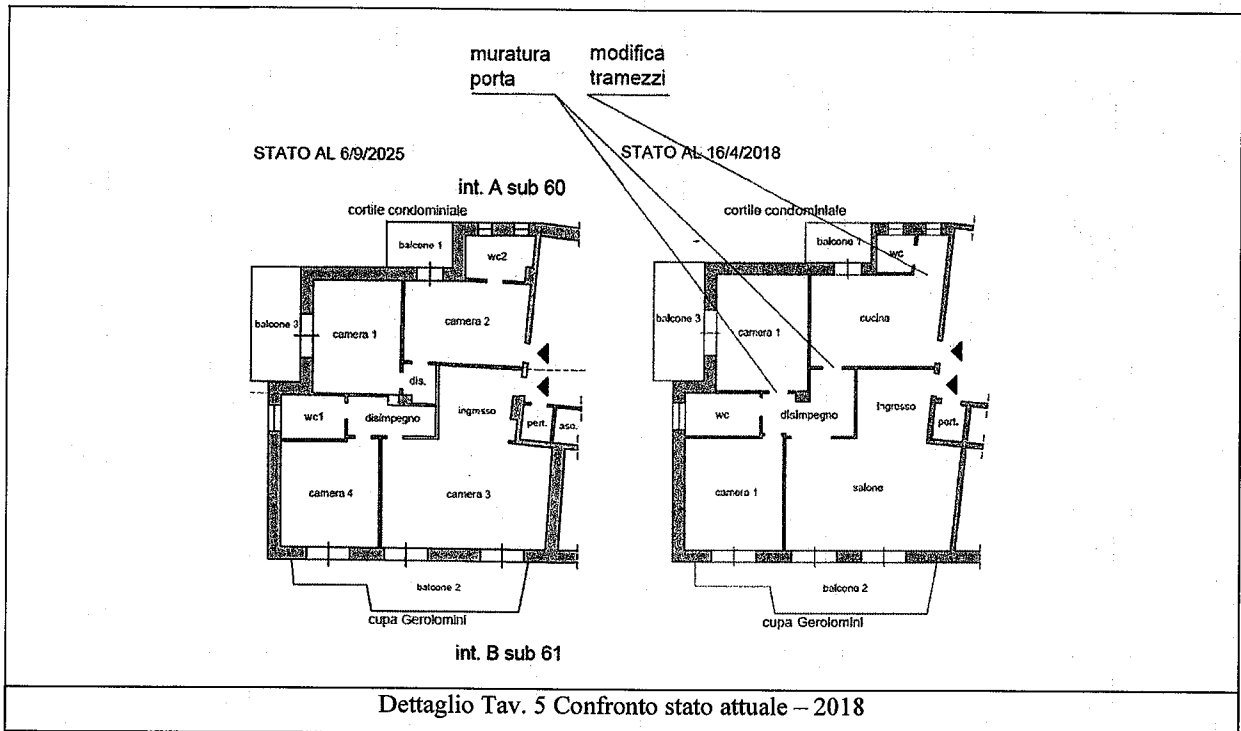
Le zone comuni sono presumibilmente le scale condominiali ed il cortile. Non vi sono tuttavia riscontri da parte dell'amministratore del condominio.

Superato l'accesso carrabile al civico n. 31 di via Bernardo Cavallino, si accede alla scala B del primo edificio sulla sinistra, gli appartamenti in analisi hanno accesso, provenendo dalle scale, alla prima (int 14A -sub 60) ed alla seconda (int 14B -sub 61) porta a desta. (foto n.9).

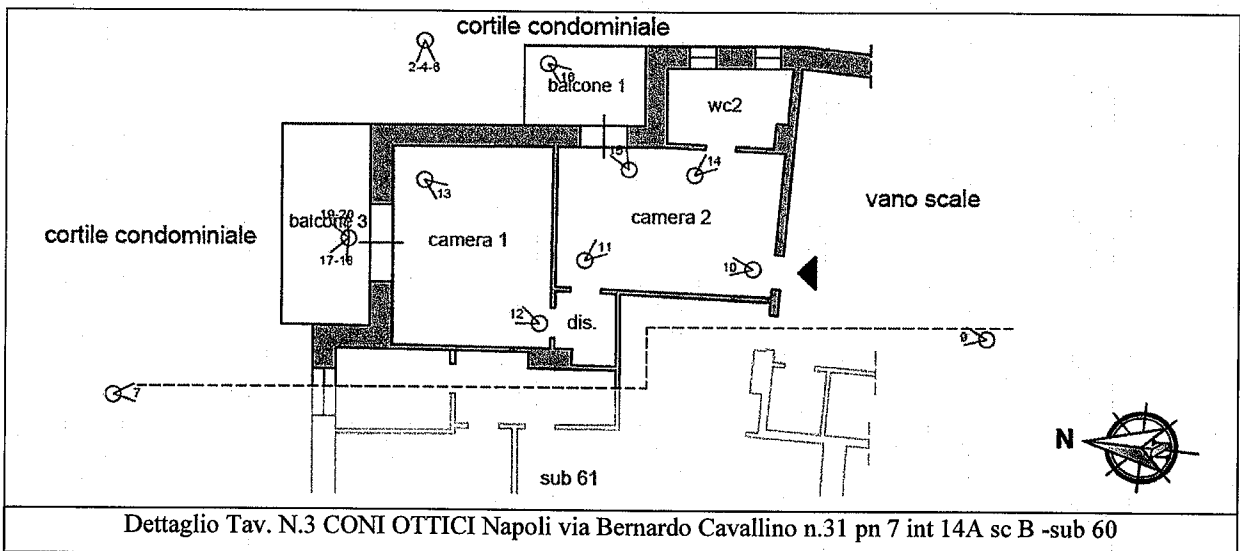
L'appartamento iniziale (sub 28), oggetto della relazione di stima del 2018, eseguita nell'ambito dell'originario procedimento espropriativo immobiliare, aveva una superficie coperta netta (calpestabile) di 115,5 mq e constava di n.6 locali (salone, camera n.1, camera n.2, wc1, cucina, wc2)

Corredavano il bene inoltre n.2 balconi di 4.3 e 9.6 mq, con affaccio su cortile condominiale (balcone n.1 e balcone n.3) n.1 balconi di 16.6 mq, con affaccio su Cupa Gerolomini (balcone n.2).



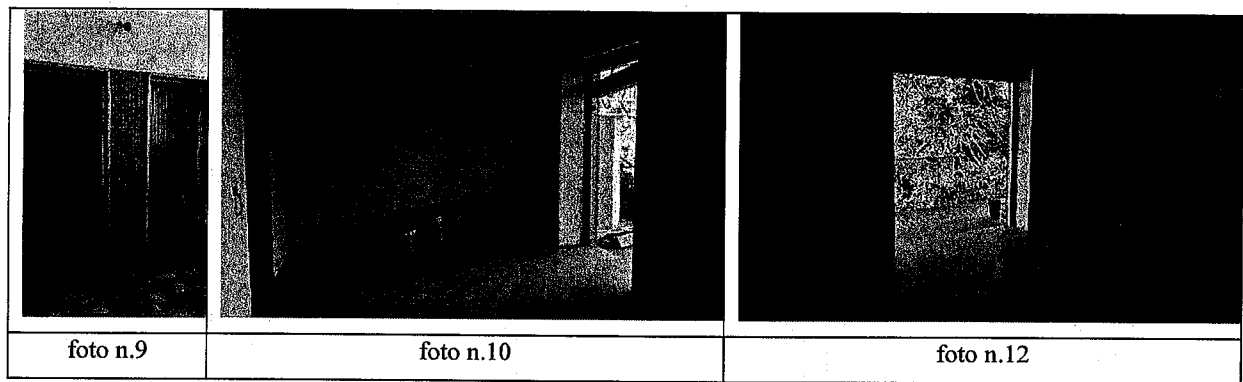


Int 14A -Sub 60-



L'appartamento, con accesso alla prima porta a destra delle scale (foto n.9), ha una superficie coperta netta (calpestabile) di 42,5 mq ed una altezza utile $h = 2.9$ mt. e consta dei seguenti ambienti (cfr. All. N 4 e All. N. 3 Tav. n. 2-3):

- camera n.2 (foto n.10-11),
- camera n.1 (foto n.12-13),
- wc2 (foto n.14),



Corredano il bene inoltre

- n.2 balconi di 4.3 e 9.6 mq, con affaccio su cortile condominiale (balcone n.1 foto n. 16, e balcone n.3 e foto n. 17>20).

La superficie lorda, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è 56,57 mq.

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq
AVV	6	93	60	ABITAZIONE	52,4	1	52,40
				BALCONI	13,9	0,3	4,17



I confini rilevabili sono (cfr All. N.3 tav. n.3):

- zona Nord – cortile condominiale
- zona Est – cortile condominiale



- zona Sud – vano scale e sub 61.
- zona Ovest – sub 61.

L'appartamento è di fatto un cantiere edile, presumibilmente al **40%** di completamento, del quale ancora non sono esplicite le scelte architettoniche, risulta quasi completa la pavimentazione delle camere, non quella del wc, che è ancora allo stato iniziale, e sono incompleti gli impianti elettrico ed idrico. Gli infissi sono assenti e le opere per la climatizzazione (invernale ed estiva) sono allo stato iniziale.

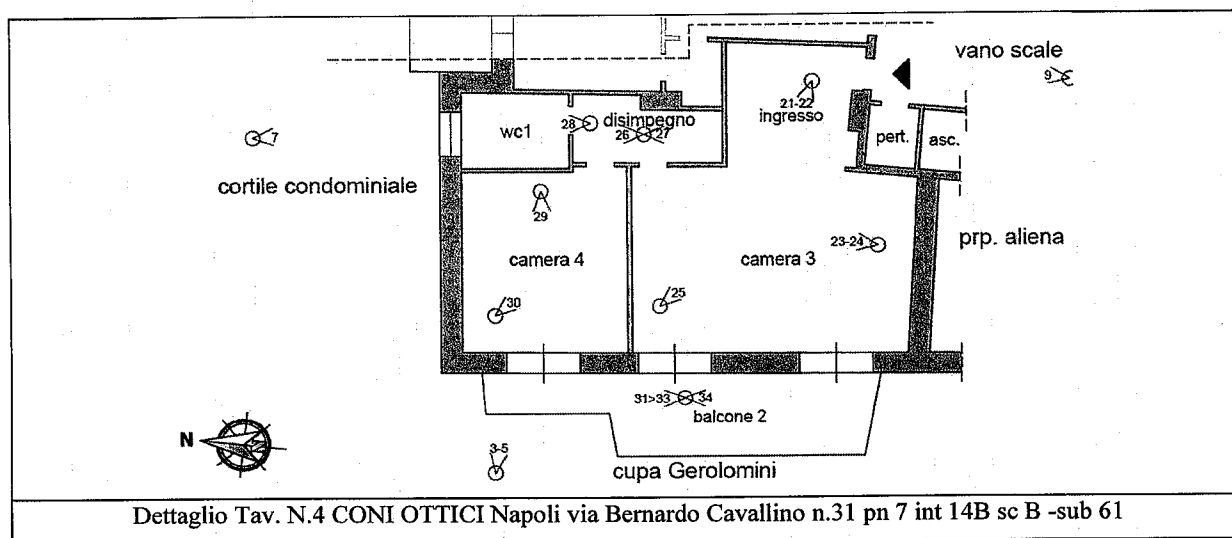
Occorre evidenziare altresì lo stato di degrado dei ciellini dei balconi evidentemente danneggiati dall'infiltrazione delle acque meteoriche. (foto n.18-20)



C'è riscontro di attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile presso uffici della Regione Campania (cfr. All. N.11), tale attestato ovviamente è non attendibile poiché il bene è allo stato grezzo.

I costi per la sua redazione sono € 150,00 omni comprensivi.

Int 14B-Sub 61-



Dettaglio Tav. N.4 CONI OTTICI Napoli via Bernardo Cavallino n.31 pn 7 int 14B sc B -sub 61

L'appartamento, con accesso alla seconda porta a destra delle scale (foto n.9), ha una superficie coperta netta (calpestabile) di 73 mq ed una altezza utile $h = 2.9$ mt. e consta dei seguenti ambienti (cfr. All. N 4 e All. N 3 Tav. n. 2-3):

- Ingresso (foto n.25),
- camera n.3 (foto n.21-24),
- camera n.4 (foto n.29-30),
- wc1 (foto n.28),
- disimpegno (foto n.26-27).

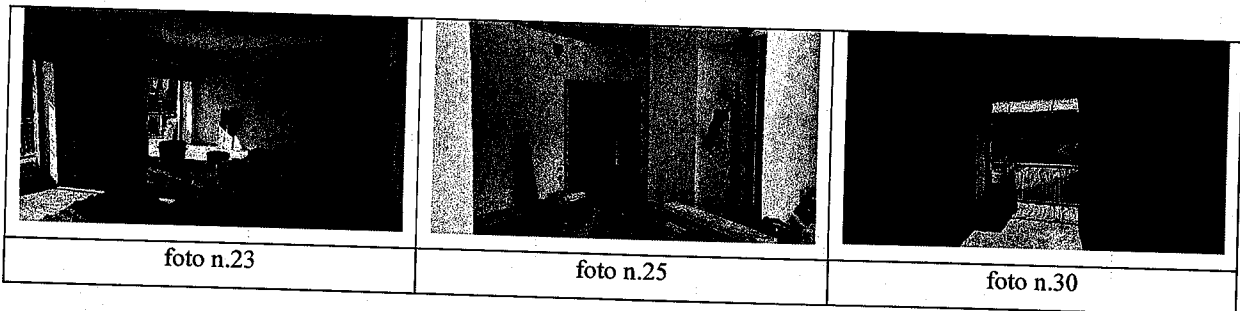


foto n.23

foto n.25

foto n.30

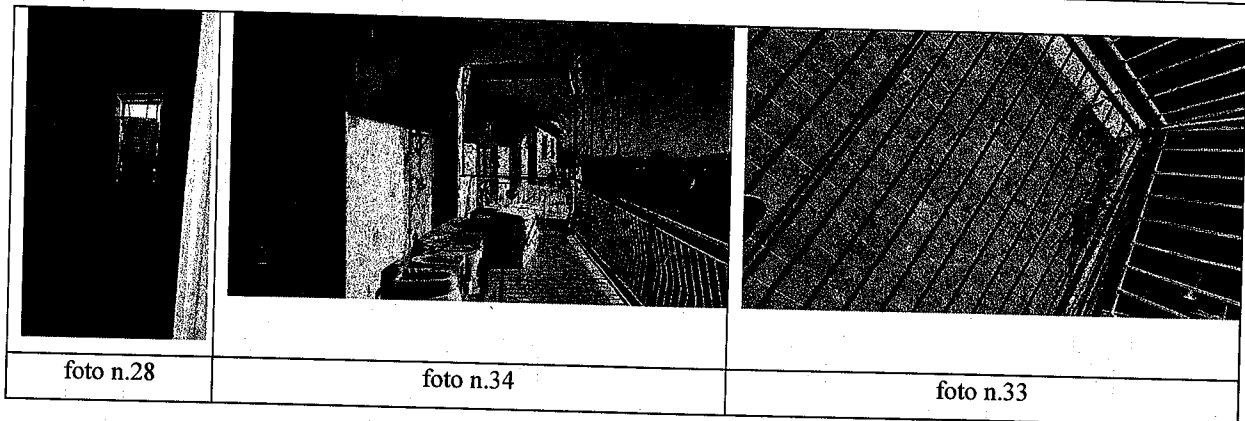


foto n.28

foto n.34

foto n.33

Corredano il bene inoltre

- n.1 balconi di 16,6 mq, con affaccio su cortile condominiale (balcone n.2 foto n. 31>34),
- una stanza, uso ripostiglio di circa 1,88 mq adiacente all'ingresso esterna all'appartamento.

La superficie lorda, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è 89,55 mq.

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq
AVV	6	93	61	ABITAZIONE	84,1	1	84,10
				BALCONI	16,6	0,3	4,98
				PERTINENZA	1,88	0,25	0,47
							89,55

I confini rilevabili sono (cfr All. N.3 tav. n.4):

- zona Nord – cortile condominiale,
- zona Sud – parzialmente proprietà aliena e vano scale,
- zona Ovest – Cupa Gerolomini,
- zona EST – sub 60.

L'appartamento è di fatto un cantiere edile, presumibilmente al **30%** di completamento, del quale ancora non sono esplicitate le scelte architettoniche, risulta incompleta la pavimentazione delle camere, il wc è ancora allo stato iniziale e sono incompleti gli impianti elettrico ed idrico. Gli infissi sono assenti e le opere per la climatizzazione (invernale ed estiva) sono allo stato iniziale.

Occorre evidenziare altresì lo stato di degrado dei ciellini dei balconi evidentemente danneggiati dall'infiltrazione delle acque meteoriche e della pavimentazione nella quale è presente della vegetazione spontanea (foto n.32-33)

C'è riscontro di attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile presso uffici della Regione Campania (cfr. All. N.11), tale attestato ovviamente è non attendibile poiché il bene è allo stato grezzo.

I costi per la sua redazione sono € 150,00 omni comprensivi.

In merito alle difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale appare opportuno fare un ragionamento che riguarda anche la legittimità edilizia-urbanistica dei beni:

L'edificio è certamente edificato ante 1/9/1967, ne è prova la tipologia costruttiva tipica degli anni 60-70, nonché la data di deposito della planimetria catastale del sub 28 soppresso datata 12/10/1966.

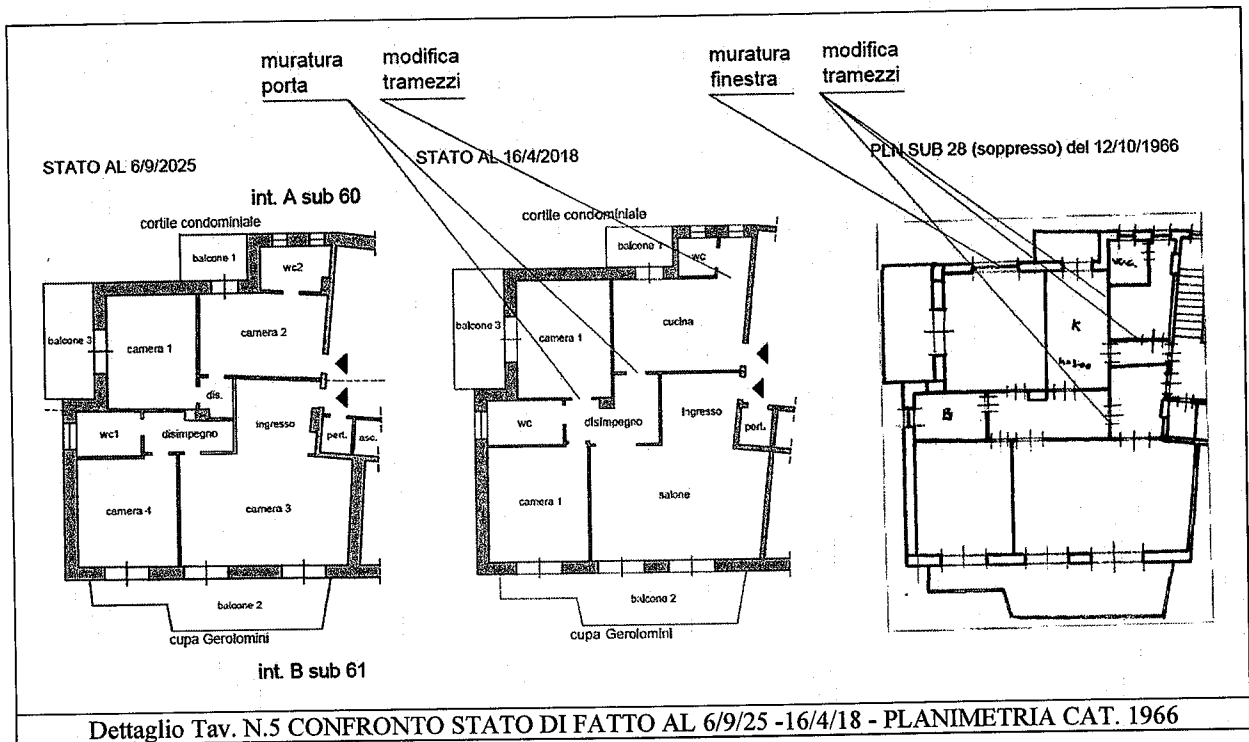
Il comune di Napoli non ha dato riscontri (cfr. All. N.8), si evidenzia tuttavia che nell'atto di compravendita del 1985 parte alienante dichiarava che il bene era edificato in ragione della Licenza Edilizia n.192 del **1962** (prat. 660/62) da XXXXXXXXXX

Rispetto alla planimetria del 1966, ragionevolmente ricavata dalla Licenza Edilizia n.192 del 1962, l'immobile rilevato nel 2018 (sub 28) presentava le seguenti difformità (cfr. All. N.3 tav. n.5):

- mutato layout interno,
- muratura finestra lato Sud-Est immobile.

Il frazionamento del 2024 ha poi modificato ancora le cose portando la formazione delle n.2 due distinte unità immobiliari sopra descritte.



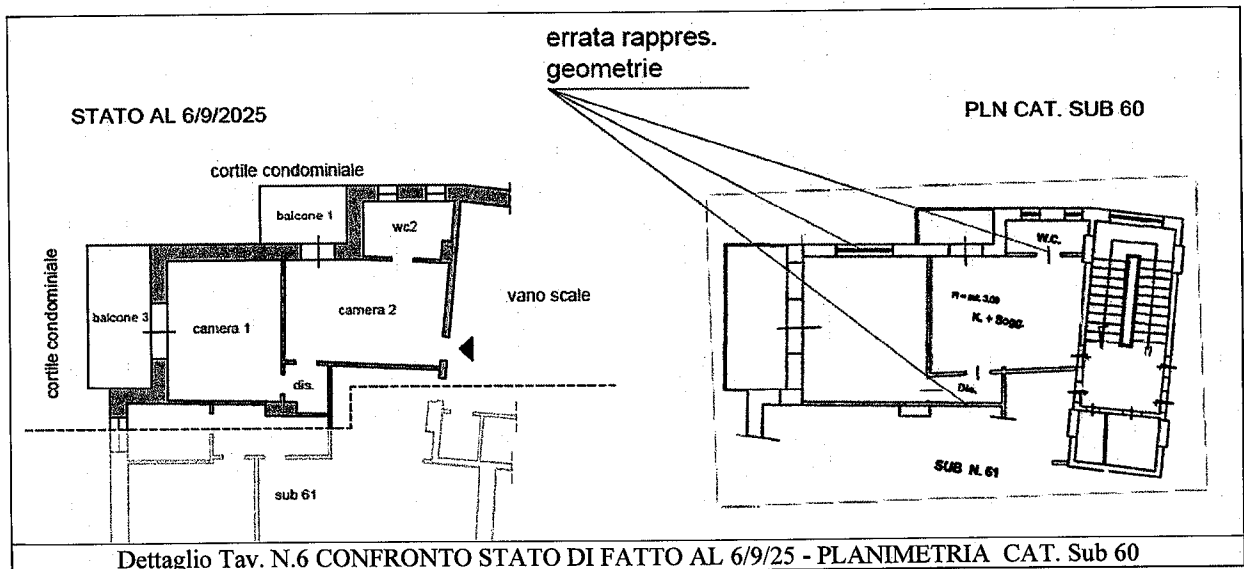


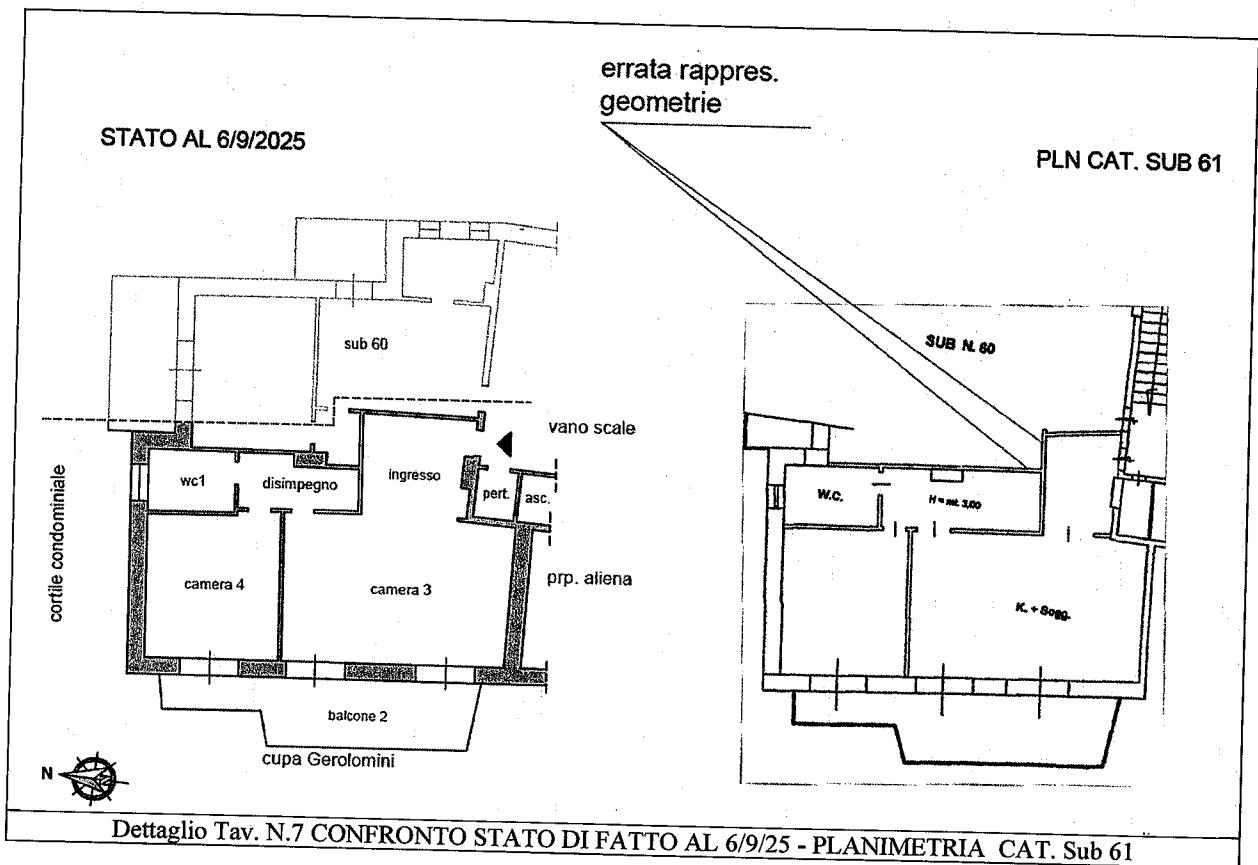
Rispetto alla planimetria del 1966, ragionevolmente coincidente alla planimetria allegata alla Licenza Edilizia n.192 del 1962, e rispetto al rilievo del 2018, ad oggi si riscontrano ancora

- muratura porte / frazionamento
- mutato layout interno.

Si dà atto, inoltre, che lo stato attuale dei due beni è comunque difforme alle planimetrie catastali presentate nel 2024 per i medesimi motivi

- muratura finestra lato Sud-Est immobile.
- mutato layout interno.





In merito alla muratura finestra lato Sud-Est immobile, come già rappresentato nella relazione di stima della procedura esecutiva, osservando la foto n.4 di detta relazione, risulta evidente che nessuno degli appartamenti della verticale è dotato della finestra meno che il piano terra e primo, deve pertanto ritenersi che si tratta o di errore materiale nella produzione della planimetria o di una variante in opera del costruttore dell'edificio. La condizione non deve essere considerata irregolare.

In merito al ripetuto mutato layout interno, non avendo riscontri dal comune di Napoli, bisogna ritenere che le opere, nei vari anni, siano state svolte in assenza di titolo edilizio, sono tuttavia sanabili in quanto non costituiscono un abuso edilizio, pertanto vanno sanate con procedura tardiva.

In merito infine al frazionamento, così come confermato anche dall' [REDACTED] durante l'accesso peritale e dal comune di Napoli (rif. All. N.1), le opere, sono state svolte in assenza di titolo edilizio, sono tuttavia sanabili, salvo diritti di terzi.

Nel merito dei diritti di terzi, evidenzio che in assenza di riscontri dall'amministrazione del condominio, non posso dare riscontri. (cfr. All. N.10).

In base ai riscontri di natura urbanistica, effettuati consultando il PRG del Comune Di Napoli, l'edificio ricade in zona Bb Espansione Recente, ossia l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, l'art. 22 e 33, del suddetto piano, prescrivono la possibilità di frazionare un immobile a patto che le unità derivate, come nel caso di specie, rispettino i principi di abitabilità e salubrità essenziali previsti, come è nella fattispecie.

I costi necessari, per sanare tali modifiche, sono € 2.500,00 per ogni sub:

1. € 1.000,00 per diritti amministrativi per la C.I.L.A. tardiva.
2. € 1.000,00 per presentazione a firma di un tecnico abilitato della C.I.L.A.
3. € 1.500,00 per presentazione a firma di un tecnico abilitato del Docfa di aggiornamento catastale, inclusivi di diritti segreteria per il sub 60.
4. € 1.500,00 per presentazione a firma di un tecnico abilitato del Docfa di aggiornamento catastale, inclusivi di diritti segreteria per il sub 61.

QUESITO n. 2: *individuare il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun convivente, precisare la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.*

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- *acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei conviventi (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);*

L'unità immobiliare ad origine oggetto dell'Atto di Citazione Per Divisione del 18/1/2022 a firma dell'Avv. Matteo Giarratana e dell'Avv. Calogero Lanza, appartamento in Napoli (NA) alla VIA BERNARDO CAVALLINO n. 31 piano: 7 interno: 14 scala: B, riportato catastalmente alla Sezione Sez. Urb.: Avv - Foglio: 6 - Particella: 93 - Subalterno: 28, come sopra rappresentato, è stato soppresso nel 16/05/2024 a seguito di un frazionamento che ha originato i seguenti immobili (variazione del 16/05/2024 pratica n. na0181904 in atti dal 16/05/2024 frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 181904.1/2024)),:

3. Appartamento in VIA BERNARDO CAVALLINO 31 riportato nel C.F. di NAPOLI, Sez. urb. AVV Foglio 6 Particella 93 Subalterno 60;
4. Appartamento in VIA BERNARDO CAVALLINO 31 riportato nel C.F. di NAPOLI, Sez. urb. AVV Foglio 6 Particella 93 Subalterno 61.

Tali beni risultano essere di proprietà dei signori (cfr. All. N.5 – N.6):

1. [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, nata [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/18. Titolo di provenienza, successione per morte di [REDACTED] denuncia del 05/06/2019 num.148940 vol.88888, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 21/06/2019 ai nn.17666/13460, denuncia integrativa num.39894 vol.88888, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 06/02/2023 ai nn.3550/2578 e relativa accettazione tacita di eredità (riguardante gli immobili riportati nel C.F. Sezione Urbana AVV al Fl.6 p.la 93 sub. 60 e sub. 61) nascente da atto per nota [REDACTED] del 16/03/2023, rep. 5391/3893, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 28/11/2024 ai nn.33627/25938. (l'accettazione è depositata in atti, si veda anche All. N.6).

2. [REDACTED]
proprietà 1/18; stesso titolo di provenienza [REDACTED] (accettazione depositata in atti, STATO CIVILE in All.N.6)
3. [REDACTED] **coniugato in regime della separazione dei beni, nato a** [REDACTED]
[REDACTED] **proprietà 4/18 in separazione di beni.** Titolo di provenienza, atto di compravendita per notar [REDACTED] del 05/05/2016, rep. 5152/3864, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 27/05/2016 ai nn.14475/11057. (trascrizione titolo in atti, si veda anche All. N.5, e certificato di matrimonio con ANNOTAZIONI depositata in atti All. N.6)
4. [REDACTED] **coniugata in regime della separazione dei beni, nata a Napoli** [REDACTED]
[REDACTED] **proprietà 2/18.** Titoli di provenienza: 1) successione in morte di [REDACTED] nato a NAPOLI il 10/06/1932 e deceduto il 03/06/2013, giusta denuncia del 29/05/2014 num.922 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 04/07/2014 ai nn.19688/13425 e relativa accettazione tacita di eredità (riguardante gli immobili riportati nel C.F. Sezione Urbana AVV al Fl.6 p.la 93 sub. 60 e sub. 61) nascente da atto per notar [REDACTED] [REDACTED] del 16/03/2023, rep. 5391/3893, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 28/11/2024 ai nn.33628/25939. 2) successione in morte di [REDACTED] nata a NAPOLI il [REDACTED] giusta denuncia del 03/02/2016 num.189 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 11/02/2016 ai nn.3304/2610 e relativa accettazione tacita di eredità (riguardante gli immobili riportati nel C.F. Sezione Urbana AVV al Fl.6 p.la 93 sub. 60 e sub. 61) nascente da atto per notaio [REDACTED] del 16/03/2023, rep. 5391/3893, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 28/11/2024 ai nn.33632/25941. ([REDACTED] depositata in atti, accettazione [REDACTED] non depositata in atti ma allegata alla presente, si integra con nota di correzione del 2025, si veda anche All. N.5 – N.6)
5. [REDACTED] **coniugato in regime della separazione dei beni, nato a Napoli il 7 giugno** [REDACTED]
[REDACTED] Titoli di provenienza: stessi titoli di [REDACTED]
[REDACTED] (veda All. N.5 – N.6)
6. [REDACTED] **nato a** [REDACTED] -
[REDACTED] **proprietà 6/18 in regime di comunione dei beni co** [REDACTED]
c.f.. Titolo di provenienza: atto di compravendita per notar [REDACTED]
trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 07/12/1985 ai nn.21151/15432. L'usufrutto spettante alla signora [REDACTED] nata in Napoli il 18/04/1907, derivante da tale atto, si conclude al suo decesso avvenuto in data 02/06/1986. (Titolo si veda anche All. N.5 e certificato di matrimonio depositati in atti).
7. [REDACTED] **coniugato in regime della separazione dei beni, nato** [REDACTED]
[REDACTED] **proprietà 1/18**; Titolo di provenienza: Successione per morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] giusta denuncia del 23/05/2007 num.576 vol.51, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 07/07/2007 ai

nn.30137/13805 e accettazione tacita d'eredità. (riguardante altro bene facente parte dello stesso compendio ereditario) nascente da atto per nota [redacted] del 06/02/2010, rep. 176134/34453, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 09/12/2010 ai nn.33268/22220 (trascrizione non presente in atti, ma allegata alla presente relazione si veda anche All. N.5 e N.6).

8. [redacted] **niugato in regime della separazione dei beni, nato a Napoli** [redacted]
 [redacted] **proprietà 1/18. Titolo di provenienza: stesso titolo di** [redacted]
 [redacted] (certificato di matrimonio depositati in atti)

Si evidenzia che, secondo quanto riportato nella *MEMORIA DIFENSIVA CON RICHIESTA DI ATTRIBUZIONE EX ART. 720 CPC* degli [redacted] avv. [redacted] depositata in atti nell'interesse [redacted] base alla *Sentenza n. 10647/2022 del Tribunale di Napoli* ed all' *Accordo transattivo del 06.03.2023*, questi avrebbe acquistato dagli altri proprietari la quota residua di 778/1000 dell'immobile divenendo a tutti gli effetti il proprietario sostanziale dell'intero compendio immobiliare (1000/1000).

- *acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei conviventi (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);*

In All. N.6 sono riportati i certificati di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei conviventi presenti in atti integrati da me con quelli assenti.

- *controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun convivente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun convivente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.). A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).*

Dalla certificazione notarile, dalle visure effettuate e delle ispezioni immobiliari consultate, ho appurato che sul bene pignorato risultano iscritte le seguenti formalità (cfr. All. N.7 si allegano ispezioni sub 28-60-61):

- **Divisione giudiziale** trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il **06/12/2024** ai nn.34628/26744 emessa dal Tribunale di NAPOLI il 04/02/2022, in **rettifica della nota n.19670 del 18/08/2022** e della nota nr.24915 del 15/11/2022 per omissione di alcuni soggetti, contro [redacted]

[redacted]



la quota di 555/100000 di piena proprietà a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.AVV Fl.6 p.lla 93 sub. 28.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il **13/12/2012** ai nn.31812/23492 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 21/11/2012 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/18 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/18 di piena proprietà a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.AVV Fl.6 p.lla 93 sub. 28.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il **06/08/2012** ai nn.21649/16358 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 02/04/2012 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 555/100000 di piena proprietà a favore [REDACTED] [REDACTED] e in [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.AVV Fl.6 p.lla 93 sub. 28
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il **15/06/2011** ai nn.16875/2743 emesso dal Tribunale di FERRARA il 18/05/2011 per EURO 10.000,00 a garanzia di EURO 195.565,07 contro [REDACTED] nato in NAPOLI [REDACTED] per la quota di 556/10000 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 555/10000 di piena proprietà a favore [REDACTED] con sede in FERRARA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.AVV Fl.6 p.lla 93 sub. 28. (depositato in atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il **17/02/2011** ai nn.4367/660 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 16/02/2011 per EURO 2.000.000,00 a garanzia di EURO 1.800.000,00 in rettifica della nota di Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 16/02/2011 ai nn.4195/631 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 05/01/2011 per errata indicazione dell'importo, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di 556/10000 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 555/10000 a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.AVV Fl.6 p.lla 93 sub. 28.
- [REDACTED] Registro Particolare 631 Registro Generale 4195 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 100 del **05/01/2011** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti correlati: Iscrizione n. 660 del 17/02/2011

QUESITO n. 3: *verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.*

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composto che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso, cioè, che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di

autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

QUESITO n. 4: *in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.*

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.). In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni. Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.: preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti); preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;
- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

L'immobile originario è stato nei fatti diviso in due distinte unità immobiliari e nessun altro frazionamento è concesso secondo il PRG del Comune di Napoli. (Art. 22, Frazionamento, Il frazionamento può essere effettuato una sola volta partendo dalla tipologia originaria del manufatto...), inoltre un ulteriore divisione del bene porterebbe alla creazione di unità immobiliari non legittime dal punto di vista edilizio (mancato rispetto dei criteri di abitabilità / agibilità) e non appetibili sotto l'aspetto economico-funzionale.

QUESITO n. 5: *in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).*

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa. In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:
 - a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
 - b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);

Si rimanda a quanto relazionato in risposta al quesito n.1 ed alle conclusioni per la *relazione sintetica-descrittiva*.

- c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);



Durante l'accesso peritale del 5/9/2024 è emerso che entrambi i cespiti erano non abitati ma oggetto di opere edili eseguite, a quanto pare, secondo quanto riscontrato, non dalle dichiarazioni dei presenti all'accesso, ma dagli atti di causa, (memorie difensive del 14 luglio 2025 A [redacted] dal [redacted] [redacted], nato a Napoli [redacted]).

Al fine di escludere l'esistenza di contratti di locazione, ho prodotto istanza di accesso agli atti all'AE (cfr. All. N.9), ad oggi tuttavia non ho ricevuto riscontri

d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In merito ad oneri di natura condominiale ho prodotto richiesta al condominio costituito nel giudizio via PEC (cfr. All. N.10), non ho tuttavia ricevuto riscontri all'oggi. Posso pertanto riferirmi esclusivamente a quanto riportato in atti:

Il [redacted] è parte del giudizio di divisione a cui si riferisce la presente relazione e vanta un credito, che scaturisce dal decreto ingiuntivo n. 5329/2019 del 12.07.2019 emesso dal Tribunale di Napoli, IV sez. civile, di € 6.294,44 (*Comparsa Di Costituzionee Risposta Nel Giudizio Di Divisione* a firma [redacted] [redacted]).

Secondo quanto invece riportato in atti (*Memoria Difensiva Con Richiesta Di Attribuzione Ex Art. 720 cpc* a firma degli [redacted] [redacted] alla data del 18/3/2025 risulterebbe un debito di € 9.810 in capo al sig. [redacted] divenuto proprietario, in virtù *Dell'accordo Transattivo* del 06/03/2023, dei beni in indagine.

Con Atto di Transazione del 18/3/2025 questi avrebbe ottenuto una rateizzazione del debito dal condominio di n.8 rate, che pertanto ad oggi dovrebbe essere estinto. Nel merito, tuttavia, non si hanno riscontri.

Non vi sono infine *vincoli a carattere storico-artistico* inerenti al bene in divisione.

e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);

In data 25/08/2025, e successivo sollecito del 26/09/2025, ho presentato (cfr. All. N.5), via PEC, al Comune Di Napoli, nel dettaglio agli uffici Edilizia Privata, Condono ed Antiabusivismo, istanza di accesso agli atti concernente eventuali titoli edilizi, istanze di condono o contenziosi riguardanti l'immobile in esecuzione.

La risposta è pervenuta parcellizzata nei vari uffici competenti:

- L'Edilizia Privata con nota del 1/10/2025, non ha riscontrato la presenza di alcuna pratica edilizia, né di certificazione di agibilità; si evidenzia tuttavia nell'atto di compravendita del 1985 parte alienante dichiarava che il bene era edificato in ragione della Licenza Edilizia n.192 del 1962 (prat. 660/62) da [REDACTED]
- L'ufficio del Comune di Napoli, competente DIA, Scia, Cil, con nota del 1/10/2025, non ha riscontrato la presenza di alcuna pratica telematica, tuttavia, non è stato in grado di dar notizia di pratiche presentate cartaceamente.
- L'ufficio Antiabusivismo, con nota del 28/08/2025, non ha riscontrato la presenza di alcun contenzioso.
- L'ufficio Condono del Comune di Napoli ad oggi non ha dato riscontri.

Nonostante l'incompletezza della documentazione disponibile, in merito alla *regolarità edilizia ed urbanistica del bene*, non avendo riscontrato abusi evidenti, si può ragionevolmente ritenere che le irregolarità esistenti consistono nella difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale già descritta in fase iniziale

Rispetto alla planimetria del 1966, ragionevolmente ricavata dalla Licenza Edilizia n.192 del 1962, entrambi gli immobili rilevati all'attualità (sub 60-61 derivati dal sub 28) presentano le seguenti difformità frutto del recente frazionamento e delle modifiche interne avute in più fasi (cfr. All. N.3 tav. n.5):

- mutato layout interno.

I costi necessari, per sanare tali modifiche, sono € 2.500,00 per ogni sub.

In merito alla muratura finestra lato Sud-Est immobile, come rappresentato in fase iniziale, la condizione non deve essere considerata irregolare.

Non c'è riscontro di alcuna certificazione degli impianti, è tuttavia depositato presso la Regione Campania l'APE per i due beni con i seguenti numeri progressivi (cfr All.N.11):

- l'APE per l'immobile con i dati catastali indicati al foglio 6, p.lla 93 sub 60 ha numero progressivo AENGR-758216-16/05/2024 21.17.24.014
- l'APE per l'immobile con i dati catastali indicati al foglio 6, p.lla 93 sub 61 ha numero progressivo AENGR-758217-16/05/2024 21.25.38.381

Ovviamente trattandosi di beni difformi rispetto alla planimetria catastale ed in corso di trasformazione, tali documenti non sono attuali. Il costo per la redazione di ciascuno, secondo i prezzi di mercato, è € 150,00.




f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);

Il criterio di stima dipende dallo scopo che ci si prefigge, che nel caso è quello di determinare il probabile prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto, è necessario quindi ricercare il "valore venale", per via analitica o sintetica (mediante confronto con prezzi di immobili simili nella stessa zona); poiché il valore calcolato per via analitica, a mio avviso, mediamente non corrisponde alla reale situazione del mercato immobiliare, è opportuno effettuare la **stima sintetica per confronto**.

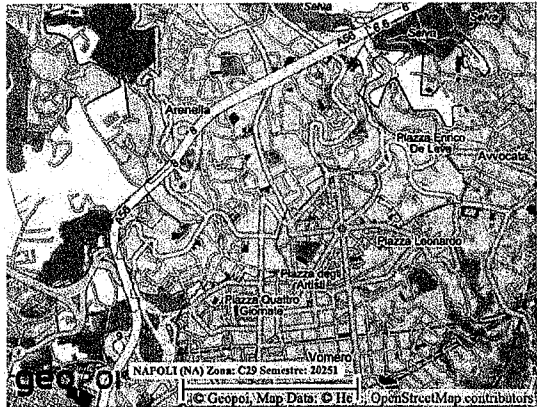
Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/VOMERO%20ALTO,%20VIA%20CASTELLINO,%20PARCO%20OMODEO,%20VIA%20FONTANA,%20VIA%20CAVALLINO,%20VIA%20GIGANTE,
Codice zona: C29
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2900	4400	L	9,2	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1950	2950	L	6,2	9,3	L
Autorimesse	Normale	1300	1950	L	4,9	7,3	L
Box	Normale	1950	2950	L	8,2	12,2	L
Posti auto coperti	Normale	1250	1900	L	5,3	7,9	L



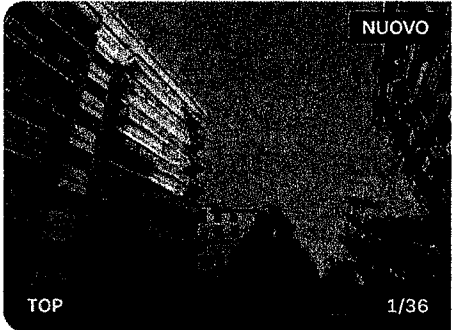
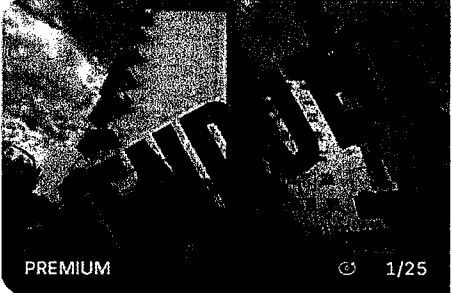


Valori Omi

A seguito dell'indagine, svolta attraverso la consultazione dai dati pubblicati a riguardo dall'Agenzia del Territorio con aggiornamento al 1o semestre 2025, **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**, confortata dalla verifica delle inserzioni apparse su riviste e siti internet specializzati, si rileva che Via Bernardo Cavallino appartiene alla zona omogenea OMI del Comune di Napoli **C29/Semicentrale/VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO** i cui prezzi di vendita medi sono riportati in tabella.

Per il bene in questione, ritengo opportuno dover mediare i valori di mercato rilevati dall'OMI per **abitazioni civili** ottenendo, così, un valore unitario medio di **€ 3.650,00 €/mq** (2.900 €/mq / 4.400 €/mq).

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori di stima ho analizzato **alcuni immobili simili a quelli in analisi, messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** (cfr. All. nel testo). Tale analisi, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.

 <p>SKY</p> <p>1/19</p> 	<p>€ 550.000 € 580.000 (-5,2%)</p> <p>Nidum IMMOBILIARE</p> <p>Quadrilocale via Bernardo Cavallino 37, Rione Alto, Napoli</p> <p>4 locali 134 m² 2 bagni Piano 5</p> <p>Ascensore Balcone Cantina</p> <p>Arenella – Via Bernardo Cavallino Ampio 4 Vani ULTRA PANORAMICO con vista mare in parco prestigioso Nel cuore del quartiere Arenella, precisamente in Via Bernardo Cavallino, proponiamo in vendita un appartamento panoramico di circa...</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> <p>🗑️ ❤️</p>
 <p>NUOVO</p> <p>TOP</p> <p>1/36</p>	<p>€ 645.000</p> <p>professionecasa</p> <p>Appartamento via Domenico Fontana, Rione Alto, Napoli</p> <p>5 locali 149 m² 2 bagni Piano 4</p> <p>Ascensore Balcone</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> <p>🗑️ ❤️</p>
 <p>PREMIUM</p> <p>1/25</p>	<p>€ 450.000</p> <p>TECNORETE</p> <p>Trilocale via Bernardo Cavallino, Arenella, Napoli</p> <p>3 locali 95 m² 2 bagni Piano 8</p> <p>Ascensore Balcone</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> <p>🗑️ ❤️</p>



PREMIUM 1/43

€ 530.000

L'immobiliare
NAPOLI

Appartamento via Domenico Fontana 126/128, Arenella, Napoli

5+ locali 138 m² 2 bagni Piano 1

Ascensore Cantina

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/44

€ 307.000

AFFITASUBITO

Trilocale via Domenico Fontana 133, Rione Alto, Napoli

3 locali 110 m² 2 bagni Piano T

No Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

NUOVO

€ 480.000

Appartamento via Bernardo Cavallino 26, Arenella, Napoli

5+ locali 140 m² 2 bagni Piano 1

Ascensore Parzialmente...

MESSAGGIO

Annunci immobiliari in zona

Il valore riportato è il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite, l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente ed opportunamente **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho utilizzato alcuni coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura tecnica, in particolare:

1. ϑ per le caratteristiche posizionali;
2. Δ per le caratteristiche dell'edificio;
3. Ω per le caratteristiche dell'immobile.



Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**, in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (DPR n. 138 del 23/3/1998, come illustrato anche nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE").

La superficie lorda, come anticipato nei paragrafi precedenti, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è:

- per il sub 60 - 56,57 mq,
- per il sub 61 - 89,55 mq.

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con δ i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con Δ quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con Ω i fattori peculiari dell'unità immobiliare, conseguenti alla descrizione rappresentata nei paragrafi precedenti (rif. Tabella 3 sub 60 e Tabella 4 sub 61).

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		$\delta 1$	δ 1,05
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,05	
centrale, superiore alla media	1,05		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\delta 2$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,00	
Vicinanza Scuole-Università	1		
Vicinanza Servizi Pubblici	1		
Trasporti Pubblici	1		
Vic. Musei-Cinema-Teatri-Musei-Negozi-Impianti Sportivi	1		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\delta 2$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,00	
Elemento Artificiale	0,98		
Parco o Verde fruibile in zona	1,02		

Tabella n. 1 – Coefficienti correttivi di zona



COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\Delta 1$	Δ
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Riscaldamento Centralizzato	1,00		
Impianti Comunicazione	1,00		
Ascensore - assente	1,00		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\Delta 2$	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Facciata nell'insieme	1		
Composizione Spaziale	1		
CONSERVAZIONE		$\Delta 3$	
Caratteristica	Coefficiente	0,98	
Scale	1,00		
Facciata	0,98		
Impianti Tecnologici	1,00		
Aspetti Urbanistici		$\Delta 4$	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Rispetto delle Norme	1,00		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi edificio

Int 14A -Sub 60

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\Omega 1$	Ω
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Dimensione Ambienti	1,00		
Contesto	1,00		
Luminosità Ambienti - luminoso	1,00		
Qualità Servizi	1,00		
Piano settimo	1,00		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\Omega 2$	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Portone Ingresso	1		
Porte Interne	1		
Tinte e decori	1		
Pavimentazioni	1		
Pareti	1		
Finestre	1		
Composizione spaziale	1		
VARIANTI Posizionali		$\Omega 3$	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Affaccio Interno	1,00		
VARIANTI Dimensionali		$\Omega 4$	
Caratteristica	Coefficiente	1,05	
Taglio Dimensionale	1,05		
Conservazione		$\Omega 5$	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Ordinaria	1,00		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi alloggio sub 60

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, ha generato il valore di riferimento è pari a € 223.002,62. (rif. Tabella 4)

Il reale valore dell'immobile non può certamente prescindere dalla valutazione dei costi di redazione APE, € 150,00 €, delle irregolarità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, € 2.500,00, e dei lavori di completamento necessari per rendere abitabile il bene.

Nel merito è bene chiarire che i costi delle opere di ristrutturazione di un appartamento variano notevolmente in base ai materiali ed alle soluzioni architettoniche che si adottano; pertanto, la valutazione delle opere di completamento dei due immobili è subordinata a variabili opinabili. Si può tuttavia ritenere, con un ragionevole margine di approssimazione, che mediamente le opere di ristrutturazione complessive come quelle che interessano i beni in analisi oscillano attorno un valore medio di circa 700,00 €/mq. confrontabile col valore delle opere dichiarate in comparsa dal [REDACTED]. Ne risultano opere complessive di € 39.599,00, considerando un avanzamento del 40% dei lavori svolti alla data del rilievo eseguito, ne consegue un costo residuo di € 23.759,40.

Ne risulta quindi il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, pari del bene pari a € 196.593,22.

IMMOBILE	MEDIA O.M.I.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE €	ONERI SUPERFETAZIONI - SPESE AGGIUNTIVE	LAVORI DI COMPLETAMENTO €	VALORE STIMATO €
		δ	Δ	Ω					
Appartamento in NAPOLI -in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14A scala B - sub 60	€ 3.650,00	1,05	0,98	1,05	56,57	€ 223.002,62	€ 2.650,00	€ 23.759,40	€ 196.593,22

Tabella n. 4

In definitiva il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia Int 14A -Sub 60- è, a mio avviso, € 196.593,22. (euro cento novanta sei mila cinquecento novantatre /22).

Si propone un valore arrotondato di € 196.600,00.

Int 14B -Sub 61-

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata ha generato il valore di riferimento è nel caso in esame pari a € 405.958,05 (rif. Tabella 5-6).



Il reale valore dell'immobile non può certamente prescindere dalla valutazione dei costi di redazione APE, € 150,00, delle irregolarità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, € 2.500,00, e dei lavori di completamento necessari per rendere abitabile il bene.

Seguendo la logica espressa nel paragrafo seguente, nel merito risultano opere di completamento per € 62.684,12, considerando un avanzamento del 30% dei lavori svolti alla data del rilievo eseguito, ne consegue un costo residuo di € 43.878,89.

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Ω1	Ω
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,00	
Dimensione Ambienti	1,00		
Contesto	1,00		
Luminosità Ambienti - moderatamente luminoso	1,00		
Qualità Servizi	1,00		
Piano intermedio	1,00		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		Ω2	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,00	
Portone Ingresso	1		
Porte Interne	1		
Tinte e decori	1		
Pavimentazioni	1		
Pareti	1		
Finestre	1		
Composizione spaziale	1		
VARIANTI Posizionali		Ω3	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,15	
Affaccio	1,15		
VARIANTI Dimensionali		Ω4	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,05	
Taglio Dimensionale	1,05		
Conservazione		Ω5	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,00	
Ordinaria	1,00		

Tabella n. 5 – Coefficienti correttivi alloggio sub 61

Ne risulta il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, pari del bene pari a € 359.429,16

IMMOBILE	MEDIA O.M.I.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE €	ONERI SUPERFETAZIONI - SPESE AGGIUNTIVE	LAVORI DI COMPLETAMENTO €	VALORE STIMATO €
		δ	Δ	Ω					
Appartamento in NAPOLI -in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14B scala B - sub 61 -	€ 3.650,00	1,05	0,98	1,21	89,55	€ 405.958,05	€ 2.650,00	€ 43.878,89	€ 359.429,16

Tabella n. 6

In definitiva il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia Int 14B -Sub 61- è, a mio avviso, € 359.429,16 (euro trecento centocinquanta nove mila quattrocento ventinove /16)

Si propone un valore arrotondato di € 359.450,00.

- *precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.*

Si aggiorna quindi il prezzo di vendita all'asta del bene proposto nella relazione di stima operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare originaria

Int 14A -Sub 60-

Il prezzo di vendita all'asta del bene deve, a mio avviso, tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Il prezzo in questione, legata allo stato espropriativo del bene, è quindi ottenibile decurtando il valore di sopra del 10% ($€ 196.593,22 \times 0.9$) = € 176.933,90.

In definitiva il prezzo di vendita all'asta del dell'immobile oggetto di perizia Int 14A -Sub 60 è, a mio avviso, € 176.933,90 (euro cento settanta sei mila novecento trenta tre /90)

Si propone un valore arrotondato di 176.950,00.

Int 14B -Sub 61-

Il prezzo in questione, legata allo stato espropriativo del bene, è quindi ottenibile decurtando il valore di sopra del 10% ($€ 359.429,16 \times 0.9$) = € 323.486,24.

In definitiva il prezzo di vendita all'asta del dell'immobile oggetto di perizia Int 14B -Sub 61 è, a mio avviso, € 323.486,24 (euro tre centocento venti tre mila quattrocento ottanta sei/24)

Si propone un valore arrotondato di € 323.490,00.

Invio Bozza Alle Parti



In data 10/11/2025 ho inviato la bozza della presente relazione via pec a tutte le parti del giudizio; alla data di deposito, nessuna nota di parte mi è pervenuta.

Conclusioni

L'immobile originario, oggetto dell'*Atto di Citazione Per Divisione* del 18/1/2022, a firma dell'Avv. **[REDACTED]** un appartamento sito in Napoli (NA) alla VIA BERNARDO CAVALLINO n. 31 piano: 7 interno: 14 scala B, riportato catastalmente alla Sezione Sez. Urb. Avv - Foglio 6 - Particella 93 - Subalterno 28.

Tale unità immobiliare catastale è stata tuttavia soppressa nel 16/05/2024 a seguito di un frazionamento che ha originato i due seguenti immobili:

1. Appartamento in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14A scala B, riportato nel C.F. di NAPOLI, Sez. urb. AVV Foglio 6 Particella 93 Subalterno 60; superficie lorda 56,57 mq.
2. Appartamento in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14B scala B, riportato nel C.F. di NAPOLI, Sez. urb. AVV Foglio 6 Particella 93 Subalterno 61; superficie lorda 89,55 mq.

Entrambi gli immobili sono oggetto di opere edili in corso, non autorizzate con titolo edilizio, che hanno prodotto il frazionamento prima rappresentato; tale mutata condizione, unitamente a modifiche di layout che avevano riguardato il sub 28, sono tuttavia sanabili con procedura tardiva presso il Comune di Napoli.

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia Int 14A -Sub 60-, opportunamente decurtato è, a mio avviso, € 196.593,22. (euro cento novanta sei mila cinquecento novantatre /22).

Si propone un valore arrotondato di € 196.600,00.

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia Int 14B -Sub 61-opportunamente decurtato è, a mio avviso, € 359.429,16 (euro trecento centocinquanta nove mila quattrocento ventinove /16)

Si propone un valore arrotondato di € 359.450,00.

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.



Allegati:

- 01 – Verbale Operazioni Peritali
- 02 – Documentazione Catastale
- 03 – Grafici-Planimetrie
- 04 – Allegato Fotografico
- 05 – Titoli Di Provenienza
- 06 – Certificati Anagrafici
- 07 – Visura Ipotecaria
- 08 – Edilizia Com. di Napoli
- 09 – Atti Agenzia Entrate
- 10 – Richiesta Amm.Ne Condominiale
- 11 – Richiesta Ape
- 12 – Invio Bozza
- 13 – Proposta di Parcella

Napoli, 22/11/2025

Il C.T.U.

Ing. Roberto Pepe

