

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Autorità Giudiziaria:** Tribunale di Napoli 14<sup>^</sup> Sez. Civile, Giudice dott.ssa Miriam Valenti.  
**Ruolo** n. 3570/2022 R.G.  
**parti:** [REDACTED]  
**CTU:** Ing. Roberto Pepe Napoli (NA)

**Oggetto:** integrazione di stima sulla base delle disposizioni del Giudice, dott.ssa Miriam Valenti, del 16 dicembre 2025.

Io sottoscritto **ing. Roberto Pepe**, nominato CTU nella procedura in epigrafe, preso atto delle disposizioni formulate dal Giudice dott.ssa Miriam Valenti durante l'udienza del 16 dicembre 2025, integro la relazione di stima, depositata il 22/11/2025, con le seguenti note concernenti l'aggiornamento della stima dei beni oggetto di divisione.

*Considerazioni preliminari in risposta alle contestazioni espresse, in udienza del 16/12/2025, dagli* [REDACTED]

Prima di entrare nel merito di quanto disposto, è bene rispondere **in premessa, per dovere di verità**, alle rinnovate contestazioni espresse, in udienza del 16/12/2025, dagli [REDACTED] per parte convenuta, [REDACTED] di seguito testualmente riportate:

1) "i quali si riportano integralmente ai propri scritti difensivi ed in particolare alla memoria difensiva con richiesta di attribuzione ex art. 720 c.p.c. e alle note critiche del proprio CTP Ing. [REDACTED] Contestano tutto quanto dedotto, eccetto e valutato nella relazione tecnica d'ufficio del CTU Ing. Roberto Pepe del 22/11/2025, ritenendola affetta da vizi logici, metodologici e di stima che la rendono inidonea a fungere da base per i successivi provvedimenti di questo Tribunale. In particolare, si osserva che il CTU ha stimato il valore complessivo dei beni (Sub 60 e Sub 61) in circa € 556.000,00 (nello specifico € 196.593,22 per il sub 60 e € 359.429,16 per il sub 61). Tale valutazione è palesemente incongrua e disancorata dalla realtà fattuale dei luoghi. Come accertato dallo stesso CTU e documentato fotograficamente, gli immobili si presentano allo stato di "cantiere edile", privi di infissi, con impianti incompleti e pavimentazioni parziali. Ciò nonostante, il CTU ha utilizzato come parametro di base i valori OMI per abitazioni in stato "Normale" (€ 3.650/mq), applicando

*coefficienti di conservazione pari a 1,00 ("Ordinaria"), circostanza tecnicamente inaccettabile per un immobile allo stato grezzo e privo di agibilità"*

In risposta a tale contestazione, che rilevo essere infondata e frutto di una lettura inesperta della relazione di stima depositata, osservo, che la consolidata procedura di stima di immobili affetti da vizi, prevista in letteratura tecnica, prescrive, così come ho fatto, che questi siano sia valutati quali "Ordinari" salvo poi decurtare, dai valori di stima ottenuti, i costi di ripristino/completamento necessari a adeguare i beni all'ordinarietà.

Gli [redacted] pongano la loro attenzione alle pag. 29-30, tab. 4-6, della relazione di stima, riguardanti le decurtazioni per ONERI, SUPERFETAZIONI-SPESE AGGIUNTIVE e LAVORI DI COMPLETAMENTO alle stime effettuata per i due beni considerati inizialmente in condizioni "Ordinarie".

2) *"Si ribadisce la grave omissione del CTU rispetto al Quesito n. 5."*

In risposta a tale contestazione, rilevo che il Quesito n. 5 si sviluppa in vari punti ai quali ho risposto puntualmente rispettando le richieste del giudice.

3) *"Infine, la stima peritale non tiene in debito conto, ai fini del conguaglio, delle ingenti spese già sostenute dal [redacted] a beneficio della comunione, tra cui i debiti condominiali pregressi saldati, le spese di ristrutturazione documentate che hanno incrementato il valore del bene, nonché le spese legali e di registrazione sentenza"*

In risposta a tale contestazione, rilevo che il Quesito 5 richiede espressamente il valore di mercato del bene che è stato regolarmente calcolato sottraendo dal valore di mercato analitico le quote documentate quali spese di ristrutturazione, oneri urbanistici, redazione APE ecc. Non sono state ovviamente sottratte spese legali e di registrazione sentenza perché esulano dai calcoli tecnici di stima immobiliari e non afferiscono ai compiti del CTU.

4) *La stima corretta ..... non può prescindere dal reale valore di transazione dell'immobile, pari ad € 300.000,00, prezzo cristallizzato nel preliminare del 2014, nella compravendita del 2016 e posto a base della Sentenza n. 10647/2022 di questo Tribunale ..... di determinare il valore di assegnazione non sulla base dell'erronea stima del CTU (oltre € 550.000), bensì sul valore congruo di mercato rapportato allo stato di fatto (cantiere) e ai precedenti titoli di acquisto, quantificabile nell'importo base di € 300.000,00 per l'intero compendio....*

In risposta a tale contestazione osservo innanzitutto che la cifra di € 300.000,00 è totalmente fuori dal range dei valori di mercato dei beni in analisi, non è necessario essere un esperto valutatore per comprendere ciò, è sufficiente sfogliare, non una rivista specializzata, ma un volantino pubblicitario o un generico sito web di pubblicità immobiliare, per comprendere



immediatamente che il valore è ben più alto. Osservo inoltre che valutare un bene basandosi sul riscontro di un'unica transazione immobiliare, tra l'altro datata nel tempo (2014) e condizionata dal particolare rapporto tra le parti (proprietà estremamente frazionata, acquirente già proprietario di una parte ecc.), dal punto di vista metodologico sarebbe un grave errore tecnico estimativo.

Ciò premesso, propongo il seguente aggiornamento di stima in rispetto delle disposizioni del Giudice, dott.ssa Miriam Valenti, che di seguito si riportano testualmente:

*Il Giudice .....invita l'esperto a verificare ed accertare l'eventuale rideterminazione del prezzo del bene e quindi della quota del debitore ....., con un parziale deprezzamento dello stesso.*

### Aggiornamento di stima

Ho svolto la stima dei due beni in divisione, ricercandone il "valore venale", attraverso la stima sintetica per confronto, svolta attraverso la consultazione dai dati pubblicati a riguardo dall'Agenzia del Territorio, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), ho poi adeguato il valore medio unitario di mercato ricavato, tipico del quartiere dove sono localizzati i cespiti, attraverso alcuni coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura tecnica. Il prodotto fra il valore medio unitario, detti coefficienti e la superficie commerciale lorda (ossia comprensiva di pertinenze e superfici scoperte omogenizzate) dell'immobile ha restituito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima privi tuttavia di "difetti".

Il valore di riferimento ricavato è pari a € 223.002,62 per il sub 60 e 405.958,05 per il sub 61.

IMMOBILE	MEDIA O.M.I.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE €
		$\delta$	$\Delta$	$\Omega$		
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

IMMOBILE	MEDIA O.M.I.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE €
		$\delta$	$\Delta$	$\Omega$		
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



Ho poi decurtato da tali valori, come chiarito in risposta alle contestazioni sopra esposte, i costi per le APE, le irregolarità rispetto alle norme urbanistiche e edilizie, e per i lavori di completamento necessari per rendere abitabili i beni. Non ho potuto detrarre debiti condominiali attuali, perché non ne ho avuto contezza. Ho infatti più volte inviato vanamente richieste al Condominio nel merito, l'ultima istanza risale al 13/01/2026.

In merito ai lavori di completamento, considerata la variabilità dei costi delle opere che posso essere eseguite in un appartamento, dipendenti dalle rifiniture e dalle installazioni scelte, ho preso atto di quanto dichiarato dagli [redacted] nella MEMORIA DIFENSIVA CON RICHIESTA DI ATTRIBUZIONE EX ART. 720 CPC nell'interesse del sig. Francesco Vilardi in atti, testualmente riportata di seguito:

*"Il sig. [redacted] successivamente al consolidamento della sua posizione, sta provvedendo a ristrutturare interamente l'immobile a proprie spese, per un importo complessivo di euro 80.000,00."*

Ritenendo tale somma, pur modesta, ma sufficiente a rendere i due beni abitabili, ho stimato in percentuale la quota residua dei lavori da eseguire ed ho decurtato gli importi ottenuti dalle due valutazioni di riferimento sopra esposte.

Il risultato ottenuto ha restituito i valori di stima riportati nella prima stesura della perizia di stima.

In rispetto di quanto disposto dal giudice, osservo che, considerata la buona appetibilità di mercato dei due cespiti, scegliendo rifiniture ed installazioni adeguate al livello settoriale, è possibile considerare opere edili, di completamento, rispetto allo stato riscontrato durante le operazioni peritali, di livello superiori per un costo medio a mq di € 1.500,00.

Tale valore, moltiplicato per le superfici **nette** dei due beni, restituisce un costo delle opere pari a pari a € 63.750,00 per il sub 60 e € 109.500,00 per il sub 61.

Sottraendo tali cifre dai valori prima calcolati ne deriva il valore commerciale dei due beni, rivalutato in base alle disposizioni del giudice, indicato nelle tabelle che seguono.

IMMOBILE	VALORE STIMATO €	ONERI SUPERFETAZIONI - SPESE AGGIUNTIVE €	PREZZO A MQ LAVORI	SUPERFICIE netta mq.	LAVORI DI COMPLETAMENTO €	VALORE €
Appartamento in NAPOLI -in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14A scala B - sub 60	€ 223.002,62	€ 2.650,00	€ 1.500,00	€ 42,50	€ 63.750,00	€ 156.602,62



IMMOBILE	VALORE €	ONERI SUPERFETAZIO NI - SPESE AGGIUNTIVE €	PREZZO A MQ LAVORI	SUPERFICIE netta mq.	LAVORI DI COMPLETAMENT O €	VALORE STIMATO €
Appartamento in NAPOLI -in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14B scala B - sub 61	€ 405.958,05	€ 2.650,00	€ 1.500,00	€ 73,00	€ 109.500,00	€ 293.808,05

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia Int 14A -Sub 60-, opportunamente decurtato è quindi € 156.602,62.

Si propone un valore arrotondato di € 156.600,00.

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia Int 14B -Sub 61-, opportunamente decurtato è quindi € 293.808,05.

Si propone un valore arrotondato di € 293.800,00.

Il totale del compendio arrotondato è € 450.400, cui corrisponde la quota i 111,1/1.000 (1/9) di € 50.044.

Il prezzo legato invece allo stato espropriativo dei beni è ottenibile decurtando i valori di sopra del 10%:

IMMOBILE	VALORE ASTA € -10%	IMMOBILE	VALORE ASTA € -10%
Appartamento in NAPOLI -in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14A scala B - sub 60	€ 140.942,36	Appartamento in NAPOLI -in VIA BERNARDO CAVALLINO 31, piano 7 interno 14B scala B - sub 61	€ 264.427,24

\*\*\*\*\*

Le presenti note integrative sono state redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste con l'incarico conferitomi.

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

Napoli 3/02/2026

con osservanza

Ing. Roberto Pepe

