

Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

TRIBUNALE DI NAPOLI

4^ SEZIONE CIVILE

Giudice D.ssa B. Tango

RICORSO

: srl contr

RG. n°18077/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE FINALE

Napoli lì, 04.02.2026

IL C.T.U.

Geom. ANTONIO PELLONE



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

TRIBUNALE DI NAPOLI - 4^ SEZIONE CIVILE

Giudice D.ssa B. Tango

Causa: contr

RG n.18077-2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. GEOM. ANTONIO PELLONE

SOMMARIO

A – OGGETTO DEL MANDATO

B – OPERAZIONI PERITALI

C – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

D – LE PARTI NON HANNO DEPOSITATO NOTE

INDICE ALLEGATI

"A": Verbali sopralluogo

"B": Grafici schematici stato dei luoghi

"C": Rilievo fotografico

"D": Visura, planimetria catastale ed elenco immobili

"E": Valori OMI Agenzia delle Entrate, valori F.I.M.A.A.

"F": Istanze presentate al Comune e Archivio Notarile

"G": RISPOSTA COMUNE DI NAPOLI IN MERITO ALLA LICENZA EDILIZIA



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

A - OGGETTO DEL MANDATO

Il sottoscritto Geometra Antonio Pellone – iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli dal 1984 al n° 3954, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli e regolarmente abilitato all'esercizio della libera professione dal 1984 con studio professionale in Napoli alla via A. De Pace n° 58 – veniva nominato C.T.U., con Ordinanza del Giudice d.ssa B. Tango della 4^a sezione civile del Tribunale di Napoli nel ricorso di cui in epigrafe, ed invitato a prestare il giuramento ricevendo il seguente mandato: **“al CTU viene posto il seguente quesito: 1- Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; 2- Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica; 3 – Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro tenuto conto del valore dei beni e dei congruagli al momento della CTU; 4 – Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; 5 – Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e succ. modif. e se vi siano tutti gli altri requisiti necessari al trasferimento del bene medesimo quali la conformità dello stesso alla planimetria catastale, l'esatta intestazione catastale dei beni, acquisisca, inoltre, i dati in merito all'esistenza o meno del certificato di agibilità; 6 – Accerti la possibilità concreta di effettuare il frazionamento e gli oneri accessori allo stesso ”.** Veniva invitato ad inviare la relazione alle parti entro il 09.01.2026, le quali entro il 20.01.2026 invieranno allo stesso le osservazioni; il c.t.u. a sua volta entro il 13.02.2026 depositerà la relazione finale in Cancelleria. Si stabiliva quale primo accesso sui siti il 04.11.2025.

B – OPERAZIONI PERITALI (cfr. Allegato A)

In data 13.11.2025, lo scrivente eseguiva il sopralluogo sui siti per dare inizio alle operazioni peritali. Tale sopralluogo era stato stabilito per il 04.11.2025 in udienza,

Via Antonietta De Pace n° 58 - 80133 Napoli - telf. 081206421 - 3336873535
Cf. PLLNTN62H04F839T P.IVA 07185710634 email geometrapellone@yahoo.it



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

ma successivamente spostato su richiesta dell'Avvocato Caruso (parte convenuta). Ivi giunto riscontrava la presenza di: Avvocato Vincenzo Coraggio per la parte attorea e dell'Avvocato Claudio Caruso per la parte convenuta. Insieme ai presenti si procedeva alla lettura del mandato ricevuto dal CTU e si dava lettura della richiesta fatta dal CTU al Comune di Napoli ufficio URP in merito alla Licenza Edilizia del fabbricato ove è ubicato l'immobile in esame. Poi, si contattava, attraverso il citofono, la signora [redacted] al fine di poter accedere all'appartamento oggetto di accertamenti e la stessa riferiva che non era a conoscenza di tale sopralluogo, ma che era disposta a farlo eseguire il giorno 20.11.2025 alle ore 15,00. Si chiudeva il verbale e si rinviava per il prosieguo al giorno stabilito senza ulteriori avvisi. Il giorno 20.11.2025 si eseguiva il sopralluogo nell'appartamento oggetto di causa alla presenza della signora [redacted], dell'Avvocato [redacted] per la parte attrice e dell'Avvocato [redacted] per la parte convenuta. Insieme ai presenti si è eseguito il rilievo metrico e fotografico dello stesso appartamento prendendo appunti su separati fogli. Poi, si chiudevano le operazioni peritali.

C – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1 - "...Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota...";

L'unità in esame fu realizzata negli anni 60 ed accatastata il 12.11.1962 con scheda n.0417920. Con atto di compravendita del 13.05.1963 redatto dal Notaio Francesco De Vivo (repertorio n.107955 raccolta n.8649) pervenne alla signora [redacted] (madre del [redacted]) per acquisto fattone dall'Ing. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari NA3 il 28.05.1963 nn.23358/17007. Come da accertamento eseguito dallo scrivente CTU presso l'Archivio Notarile di Napoli, a tale atto non è allegato alcun grafico per identificare l'immobile oggetto della stessa vendita, però è ben descritto nella consistenza e nei confini; nello stesso non sono riportati gli estremi della licenza edilizia, né dell'agibilità; l'atto in questione analizzato dallo scrivente fu redatto dal Notaio Francesco De Vivo in data 13.05.1963 e riportata al Repertorio n.107955 e alla Raccolta n.8649. Successivamente, deceduta la signora [redacted] il [redacted]



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

01.07.1999, fu presentata dichiarazione di successione il 30.12.1999 registrata a Napoli ai n. 9361 Volume 4175 e trascritta il 05.01.2009 ai nn. 439/375. Quindi, i due fratelli e divennero proprietari per 500/1000 ciascuno. Successivamente, per la situazione debitoria della signora i 500/1000 della stessa furono oggetto di pignoramento con successiva vendita all'asta di detta quota ed acquistata dalla srl con Decreto di trasferimento del 02.04.2024 repertorio n.1247 con Trascrizione n.10037.1/2024. **Quindi, all'attualità, come da visura in Conservatoria e da visura catastale risulta di proprietà per 500/1000 € per 500/1000.**

2 - "...Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica...";

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

COMUNE DI NAPOLI

Zona in cui ricade l'immobile da stimare.

Trattasi di una zona confinante con il quartiere S. Anna alle paludi a ridosso della Stazione centrale FS di Napoli, delle linee metropolitane M1 ed M2 e della Circumvesuviana EAV, ed a pochi passi dalla Piazza Garibaldi lato Hotel Terminus. In zona vi è presenza di scuole dell'infanzia, elementari e medie; nonché svariati supermercati DeCo, Conad e Despar. Sullo stesso Corso Arnaldo Lucci vi sono diverse fermate ANM per bus che portano verso il centro della città; il fabbricato è ubicato anche a poche centinaia di metri dall'ingresso autostrada Napoli-Salerno.

Stazione FS metri 332

Stazione Metropolitane metri 123

Scuola media metri 198

Asilo nido metri 231

Ospedale metri 377

Ospedale pediatrico metri 650

Supermercato



*Geometra Antonio Pellone**consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori*

Despar metri 45

Todis 282

Sigma 543

Farmacia metri 75

Ufficio Postale metri 565

Banca 295 metri Banco di Napoli

UBI Banca metri 433

BNL 539

Appartamento in esame. (cfr. Allegato B grafico e Allegato C foto)

Trattasi di un appartamento sito in Napoli al Corso Arnaldo Lucci civico 121 ubicato in un fabbricato in cemento armato di 12 piani fuori terra oltre l'interrato, costruito negli anni 60, munito di due scale, ascensore e servizio portierato. Tale unità a destinazione abitativa è posta al piano 5° della scala A (a destra dell'androne) e distinta con l'interno n.11 (porta a sinistra per chi esce dall'ascensore). I confini sono i seguenti: Cassa di scala A, cortile condominiale, unità del fabbricato civico 137 dello stesso Corso Arnaldo Lucci, Corso Arnaldo Lucci e unità int. 12 dello stesso 5° piano. L'appartamento in esame (di superficie calpestabile di circa mq 102,00 interni più mq 3,70 relativi al balconcino lato cortile) è composto da due camere, salone doppio, cucina abitabile, bagno, ingresso e corridoio; più precisamente: da un ambiente ingresso (foto 9) di forma rettangolare, dal quale si accede (porta a sinistra) in una prima camera (foto 13), anche questa di forma rettangolare e munita di finestra a due battenti prospiciente il cortile; dalla porta frontale, dell'ingresso, si perviene in un corridoio di forma rettangolare allungata (foto 9), sul quale sono ubicate le porte di tutti gli altri ambienti. La prima porta a sinistra adduce alla camera da letto (foto 14), di forma rettangolare con piccola nicchia parete destra, munita di finestra a due battenti prospiciente lo stesso cortile; la seconda porta a sinistra adduce all'ambiente bagno (foto 15), munito di finestra ad un solo battente prospiciente il balcone posto sempre sullo stesso cortile. La porta frontale adduce all'ambiente cucina (foto 10) di forma rettangolare allungata, munita di porta finestra adducendo al balcone prospiciente lo stesso cortile; tale balcone di piccole



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

dimensioni è di forma rettangolare con parapetto in muratura (foto 16 e 17). Sempre nel corridoio, la prima porta a destra adduce al salone doppio (foto 11, 12 e 20), costituito appunto da due camere unificate, di forma rettangolare ma con uno sporto maggiore nella seconda porzione alla quale si può accedere anche dalla seconda porta parete di destra dello stesso corridoio. Tale ambiente salone è munito di due aperture, la prima è una finestra e la seconda è una porta/finestra (tipo balconcino alla romana: finestra con parapetto in ringhiera con leggero arretramento dell'infisso di circa cm 20 – cfr Allegato C foto 6, 7, 19 e 21), ambedue a più di due battenti e prospicienti ambedue sul Corso A. Lucci sul prospetto unico che comprende sia il civico 121 che il 137 (cfr. Allegato C foto 1). L'altezza netta (pavimento-soffitto) è pari a ml 2,96. I pavimenti sono a scaglie di marmo in tutta la unità tranne che nella cucina dove sono in monocottura e nel bagno dove sono in mosaico tipico dell'epoca della costruzione. Il bagno è munito di vasca, bidet, lavabo con colonna e wc con cassetta alta, detti pezzi igienici sono tipici dell'epoca della costruzione, anche il rivestimento alle pareti è della stessa forma e fattura del pavimento ed è posto ad una altezza di circa ml 1,60. Esiste anche impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico che ovviamente non rispondono ai requisiti delle attuali norme vigenti; esistono anche split di condizionatori d'aria in qualche camera. Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile comune. Le porte interne sono in legno del tipo mogano con vetro centrale; gli infissi esterni: alcuni sono il legno con vetro singolo ed altri in alluminio con vetro-camera, tutti però, con tapparelle a rullo con apertura manuale. La porta di caposcala è ad una sola anta e del tipo blindata con pannello in legno esterno e con serratura con chiave lunga (non a cilindro europeo). Per il calcolo della superficie commerciale da considerare per il più probabile valore di mercato, si rimanda al successivo punto 5.

3 – “...Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro tenuto conto del valore dei beni e dei conguagli al momento della CTU...”;

Tenuto conto della forma, caratteristiche, e dimensioni dell'appartamento oggetto di accertamenti, studiata una eventuale possibile soluzione per un frazionamento in due unità abitative, il sottoscritto CTU **ritiene che non è possibile redigere un progetto di comoda divisione, in quanto non vi sono le condizioni tecniche per redigere un progetto di frazionamento e pertanto, passa al quesito successivo per**



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

relazionare sulla adeguata spiegazione del perchè dell'indivisibilità del bene in esame.

4 – "...Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata...";

SPIEGAZIONE DELLA INDIVISIBILITA'

L'unità in esame è costituita da un appartamento in fabbricato in condominio, per giunta realizzato negli anni 60, avente un solo bagno e con innesto degli scarichi nella fecale condominiale discendente posta lato cortile; anche l'ambiente cucina è posto con affaccio lato cortile e con scarichi nella colonna condominiale sempre lato cortile. Quindi, uno dei punti per l'indivisibilità di detto appartamento è data appunto, dalla posizione degli scarichi bagno e cucina. Infatti, laddove fosse possibile realizzare una divisione dell'immobile in lunghezza (un appartamento lato cortile ed un appartamento più piccolo lato strada), si dovrebbero realizzare il bagno e la cucina nell'appartamento ricavato lato strada, con conseguenziale attraversamento del collegamento scarichi fecali al di sotto dell'appartamento lato cortile e quindi conseguenzialmente si verrebbe a creare una servitù da un appartamento verso l'altro (con detta soluzione, in caso di otturazione di dette tubazioni, di materiali fecali, si dovrebbe intervenire sulla pavimentazione dell'appartamento lato cortile); in definitiva non ci sarebbero i requisiti per rendere i due appartamenti completamente indipendenti, così dicasi anche per le forniture idriche, elettriche e gas. Quindi, non è affatto consigliabile una situazione tecnica del genere. Altro aspetto negativo, che incide sulla non divisibilità, è data da punto di vista dei canoni della progettazione che non sarebbero consoni per l'appartamento che si verrebbe a creare lato strada, vuoi dal punto di vista della vivibilità interna, vuoi dal punto di vista della funzionalità, tenuto conto anche che se si adotta l'unica soluzione possibile (frazionamento in lunghezza) si perderebbe troppa superficie corridoio (da rimanere comune) per dare accesso ai singoli appartamenti a danno della superficie abitativa dell'eventuale appartamento più piccolo.

DETERMINAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IN ESAME



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

Al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto e per determinare l'attuale valore di mercato dell'unità oggetto di accertamenti, lo scrivente ausiliario ha eseguito indagini al Nuovo Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli; nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli per reperire atti di compravendita immobili siti nella stessa zona e indagini presso Valori immobiliari pubblicati su "Valori metroquadro" a cura di F.I.M.A.A.; nonché indagini presso Agenzie Immobiliari di zona di fiducia del sottoscritto CTU.

- All'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, settore Osservatorio Immobiliare sono stati verificati i dati già attestanti i valori unitari a mq del primo semestre 2025 per gli immobili siti nella stessa zona C23 ove ricade l'Appartamento in esame (cfr. ALLEGATO E).
- Valori per Immobili compravenduti in zona
- Valori F.I.M.A.A. (Allegato E)
- Agenzie Immobiliari di zona di fiducia del sottoscritto CTU.

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Per poter stabilire il più probabile valore di mercato, al Dicembre 2025, del bene oggetto di stima, lo scrivente **passa alla ricerca del più probabile valore unitario di mercato di beni analoghi a quello da stimare e siti nella stessa zona.**

In Italia, già da diversi anni, sono disponibili validi strumenti di supporto professionale per esperti del settore, addetti alle valutazioni immobiliari come di seguito elencati: Codice di Tecnoborsa dell'anno 2000 e dell'anno 2005; Circolare della Banca d'Italia del 27.12.2006 n° 263 che ha pubblicato un adeguamento dei metodi di stima agli standard internazionali; Codice delle Valutazioni Immobiliari a cura dell'A.B.I. redatto nel 2009 unitamente al Consiglio Nazionale dei Geometri, ove si evince fortemente che i procedimenti quantitativi indicati servono a sostituire sempre più la soggettività del professionista valutatore. Il suddetto Codice ha tenuto conto degli Standard International di Valutazione (I.V.S.) della International Valuation Committee i quali affermano che il valore di mercato deve scaturire da uno studio dei prezzi di mercato di immobili in concorrenza tra loro e che successivamente alla raccolta ed alla verifica dei dati rilevati si deve procedere alla



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

comparazione e confronto degli stessi (ne bastano anche solo tre e comunque non meno di tre – stima pluriparametrica) e con successivo ricorso a punti di merito, riferito alle condizioni manutentive del fabbricato e dell'unità in esame, ecc. laddove non fossero rientranti nella normalità.

Tali nuove metodologie, trasparenza e fonti dell'elenco dei valori reperiti, indicate in maniera dettagliata, hanno come peculiarità la capacità di tutelare le parti presenti in una qualunque compravendita o in una qualsiasi valutazione immobiliare, soprattutto in quelle giudiziarie. Prima delle nuove regole riportate nel precedente punto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, erano valutate solo le caratteristiche principali e quantitative dell'immobile, in quanto in Italia, a differenza di altri paesi, non erano state mai messe in evidenza le caratteristiche qualitative suddette come esposizione (strada principale, secondaria, cortile, ecc.), funzionalità ambienti, orientamento e condizioni manutentive che possono influire non poco sulla stima di un immobile.

CRITERIO DI STIMA

Per valore di mercato di un immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo di stima adottato dai periti può essere sia sintetico-comparativo (reperendo e confrontando vari prezzi di immobili siti nella stessa zona e con le stesse caratteristiche), sia analitico (per capitalizzazione dei redditi); quello più rispondente al valore reale ed in particolare più veritiero, tenuto conto dei vantaggi tecnici che attualmente offrono le banche dati, è quello della STIMA SINTETICO-COMPARATIVA. Tale metodo comparativo è basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti (venditore e acquirente), nell'ipotesi di una vendita di un bene in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. In particolare, oggi, il perito deve tener conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, quali tipologia, superfici coperte e scoperte, spessore dei muri, luminosità, panoramicità, livello di piano, funzionalità ambienti, anno di costruzione, stato giuridico, manutenzione e conservativo; nonché delle differenze urbanistiche, sociali e commerciali della microzona ove ricade l'immobile rispetto alla zona OMI.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA PLURIPARAMETRICA

Via Antonietta De Pace n° 58 - 80133 Napoli - telf. 081206421 - 3336873535
Cf. PLLNTN62H04F839T P.IVA 07185710634 email geometrapellone@yahoo.it



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

Da una ricerca nel mercato immobiliare del Comune di Napoli, ove è ubicato l'immobile da stimare, si è constatato che non esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo per le unità abitative, tale da garantire una raccolta dati significativa per definire il più probabile valore di mercato unitario medio per immobili siti nella stessa zona di quello oggetto di perizia. Pertanto sono state reperite e confrontate le informazioni e dati desunti da due fonti opportunamente distinte: FONTI INDIRETTE, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio Sezione Napoli (OMI) e dalla banca dati del atti compravendita Napoli, raccogliendo valori unitari di mercato a metro quadrato per immobili commerciali, ovviamente riferiti ad una zona molto più ampia di quella ove ricade l'immobile da stimare; nonché valori F.I.M.A.A. FONTI DIRETTE, ricavate da compravendite per beni simili e siti nelle immediate vicinanze del fabbricato ove è ubicato l'immobile in esame.

Pertanto, come detto in precedenza, per individuare i relativi valori unitari a mq, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato per beni simili in zona verificando anche la richiesta per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, nonché la fascia di soggetti interessati all'acquisto per unità simili. Per tale ultimo aspetto si è riscontrata, allo stato attuale, una bassa richiesta di unità ad uso abitativo di simili caratteristiche in relazione alla zona ed alla posizione. Valutato quanto sopra esposto, per tale immobile si ritiene opportuno ipotizzare un tempo di commerciabilità che si potrà esaurire nel lungo periodo in quanto l'immobile sorge nella parte centrale del corso Arnaldo Lucci, ad alta densità abitativa e commerciale della zona C23 ed ha una media quadratura. In definitiva abbraccia una fetta di mercato alla quale possono accedere una quantità ridotta di potenziali acquirenti. Pertanto, il sottoscritto ha eseguito indagini presso i seguenti siti ufficiali Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sezione Napoli, Conservatoria atti compravendita Napoli e consultato valori metroquadro pubblicato da F.I.M.A.A., nonché Agenzie Immobiliari di zona di fiducia dello scrivente CTU ove i valori reperiti sono risultati i seguenti:

Valori reperiti (anno 2025 primo semestre) presso:

O.M.I. Agenzia del Territorio

Codice zona C23

Appartamento condizioni normali min. €/mq 1.850,00 max €/mq 2.850,00

Via Antonietta De Pace n° 58 - 80133 Napoli - telf. 081206421 - 3336873535
Cf. PLLNTNG2H04F839T P.IVA 07185710634 email geometrapellone@yahoo.it



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

Valori reperiti per immobili compravenduti in zona

Appartamento di mq 147 venduto il 01.09.2024 – via S. Cosma fuori Porta Nolana n.113 a € 300.000,00 = €/mq 2.500,00

Appartamento di mq 143 venduto il 01.09.2024 – Corso A. Lucci n.96 a € 230.000,00 = €/mq 1.608,00

Appartamento di mq 108 venduto il 01.02.2024 – Corso A. Lucci n.56 a € 170.000,00 = €/mq 1.574,00

Appartamento di mq 117 venduto il 01.01.2024 – Corso A. Lucci n.146 a € 175.000,00 = €/mq 1.495,00

Appartamento di mq 141 venduto il 01.07.2023 – Via S. Cosmo fuori Porta Nolana n.113 a € 320.000 = €/mq 2.269,00

Media del compravenduto €/mq 1.889,00

Valori F.I.M.A.A.

Rivista Valori Metroquadro pagina 57 del numero Valore a mq per la strada Corso Arnaldo Lucci €/mq 1.850,00

FONTI AGENZIE IMMOBILIARI ACCREDITATE DI ZONA

Stessa zona C23, stessa strada: Appartamento di mq 110,00 di superficie commerciale; Valore unitario a mq 1.900,00/2.000,00; stesse caratteristiche del fabbricato, stessa disposizione interna e stessa tipologia.

Pertanto, per poter reperire il più probabile valore di mercato a mq riferito ad un immobile con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto ritiene opportuno eseguire la media aritmetica dei vari valori reperiti dai dati suesposti e presi come riferimento i valori relativi ad immobili in stato normale di conservazione e manutenzione.

Tenuto conto dei valori reperiti: €/mq 2.350,00 + €/mq 1.889,00 + €/mq 1.850,00 + €/mq 1.950,00/ 4 = **valore unitario medio a mq reperito è pari a €/mq 2.009,75 = €/mq 2.000,00.**



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

Poiché, come detto in precedenza, i dati raccolti e presi in considerazione si riferiscono ad un immobile tipo della zona trattata, senza tener conto dello stato manutentivo, dell'epoca di costruzione o se ristrutturato staticamente, del livello piano (luminosità – rumorosità), panoramicità, funzionalità ambienti e dello stato giuridico (occupato _____), lo scrivente, tenuto conto anche dello stato in cui versa l'unità in esame, ritiene che il detto valore unitario di €/mq 2.000,00 si possa aumentare del 20% in funzione dei punti positivi (ascensore, portiere, altezza piano, luminosità, meno rumoroso rispetto ad un piano basso, posizione camere da letto zona prospiciente il cortile interno e quindi meno rumorosa) e diminuire del 10% in funzione dell'adeguamento degli impianti non a norma e dello stato del possesso attuale (occupato senza titolo da _____). Pertanto, in funzione di quanto detto, il valore unitario più che congruo per l'immobile in esame possa essere ragguagliato con un coefficiente migliorativo unico pari a $(+20\% - 10\%) = +10\%$.

Quindi si ritiene di assumere come valore unitario e più che congruo per l'unità in esame $\text{€/mq } 2.000,00 + 10\% = \text{€/mq } 200,00 = \text{€/mq } 2.200,00$.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' UNITA' OGGETTO DI STIMA.

Reperiti tutti i valori commerciali unitari medi e di conseguenza, una volta trattati i coefficienti di merito, ottenuto il valore unitario a mq riferito all'immobile in esame e per ogni singolo piano, si passa alla fase di stima relativa al valore commerciale di ogni singolo immobile trattato, a seconda dei livelli di piano costituenti lo stesso, al fine di ottenere il valore globale dell'intero immobile. Per poter espletare tale stima, bisogna moltiplicare il valore unitario reperito per ogni singolo piano per la superficie commerciale dello stesso. A proposito di tale calcolo della superficie commerciale, va chiarito qualche aspetto circa la modalità di reperimento della stessa. La superficie commerciale è calcolata considerando la somma del 100% della superficie calpestabile + il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne non portanti + il 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e 100% pareti perimetrali (quelle di confine al 50%) + il 30% della superficie balconi o eventuali terrazzi + 25% per cantinole + una quota parte delle superfici a verde condominiali, laddove esistenti + 10% o 15% del giardino esclusivo a seconda dell'importanza che lo stesso riveste per l'unità cui è annesso. Per le unità commerciali il locale principale per la vendita va considerato al 100%, mentre il



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

locale accessorio con accesso diretto dal locale principale va considerato al 50%; quelli in scadenti condizioni ed a piani inferiori al 30%.

In definitiva, per l'unità in questione si ha:

APPARTAMENTO

L'intero immobile ha la seguente superficie commerciale:

Si precisa che la superficie netta calpestabile interna è pari a mq 102,00

Balconcino mq 3,70

Superficie lorda compreso i muri perimetrali e quelli interni è pari a mq 111,45

Superficie balconcino, considerando il coefficiente correttivo 0,30 = mq 1,11

In totale la superficie commerciale dell'unità in esame è pari a mq 112,56 ed in cifra arrotondata **MQ 113,00.**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO sito in NAPOL al Corso Arnaldo Lucci n.121 scala A piano 5° interno 11.

Superficie commerciale mq 113,00 x valore medio corretto €/mq 2.200,00 conduce ad un più probabile valore di mercato pari a € 248,600,00.

Tale valore deve essere anche decurtato dalla spesa necessaria per renderlo compravendibile in funzione della non rispondenza catastale in cui si trova rispetto allo stato dei luoghi. Come detto più innanzi nel trattare la conformità catastale, bisogna presentare pratica al Catasto ed al Comune di Napoli per la variazione riscontrata in detto appartamento oggetto di acceramenti. Tali pratiche hanno un costo tecnico di € 2.000,00 più oneri fiscali per un totale spesa tecnica € 2.540,00 più sanzione amministrativa di € 1.000,00 più diritti segreteria € 166,00 più diritti catastali € 70,00, per un costo totale pari a € 3.776,00 che vanno sottratti dal valore determinato (tale spesa tecnica è argomentata al punto successivo).

Quindi lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato dell'appartamento in esame, nelle condizioni in cui lo stesso versa e considerata la zona in cui ricade, nonché lo stato urbanistico e catastale in cui versa, sia congruo in € 248.600,00 meno 3.776,00 = € 244.824,00 ed in cifra tonda € 245.000,00.

Via Antonietta De Pace n° 58 - 80133 Napoli - telef. 081206421 - 3336873535

Cf. PLLNTN62H04F839T P.IVA 07185710634 email geometrapellone@yahoo.it



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

5 – "...Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e succ. modif. e se vi siano tutti gli altri requisiti necessari al trasferimento del bene medesimo quali la conformità dello stesso alla planimetria catastale, l'esatta intestazione catastale dei beni, acquisisca, inoltre, i dati in merito all'esistenza o meno del certificato di agibilità...";

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI

L'unità in esame, come si legge nella visura catastale, è riportata al NCF di Napoli alla sezione MER foglio 3 particella 78 sub 140 ZC 13 categoria A/2 classe 5^a consistenza vani 6 superficie catastale mq 112, escluse aree scoperte mq 111 RC € 712,71 n.121 Scala A Interno 11 Piano 5. In tale visura vi è anomalia: non è riportato il nominativo della strada ma solo il numero civico. **Quindi andrebbe presentato un docfa per correzione toponomastica.**

Sempre nella stessa visura sono riportate le varie ditte relative alle proprietà attuali e precedenti della unità immobiliare in esame. Tutti i passaggi corrispondono ai titoli di proprietà: prima intestataria, in atti dall'impianto meccanografico 30.06.1987, poi, per successione della stessa a , rispettivamente 500/1000 ciascuno ed infine, per **Decreto di assegnazione del Tribuna 500/1000 e 500/1000 in quanto già proprietario di ½ per successione materna.** **Pertanto, l'intestazione catastale attuale corrisponde esattamente.**

Agli atti informatizzati del catasto si è rinvenuta anche planimetria catastale di impianto presentata dal costruttore dell'intero fabbricato Schioppa Aldo e datata 12.11.1962 scheda n.0417920, la quale riporta l'indirizzo esatto corso A. Lucci n.121 scala A piano 5 interno 11; però, da un confronto della stessa con lo stato dei luoghi si riscontra una difformità: le due camere posizionate a destra del corridoio (rappresentate in detta planimetria catastale) sono state fuse in un solo grosso ambiente per aver demolito parte del tramezzo divisorio e quindi accorpate in un solo ambiente (per tale modifica non si è rilevata alcuna variazione catastale presente nella visura attuale consultata – quindi tale modifica è stata realizzata solo di fatto e non comunicata nè al Catasto e nè al Comune). **Quindi, per tale motivo, confrontando il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale, non vi è conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi. Per poter procedere ad un**



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

eventuale qualsiasi atto di cessione di diritti e/o compravendita bisogna rappresentare la esatta situazione dei luoghi anche a livello catastale e quindi, va presentata una variazione docfa per diversa distribuzione interna relativa alla fusione delle due camere. Tale variazione, però, ha anche una conseguenza Amministrativa, infatti, dopo tale presentazione docfa al Catasto va presentata anche una pratica tecnica all'Ufficio Sportello Unico per Edilizia del Comune di Napoli – MANCATA CILA con pagamento di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 più diritti di segreteria € 166,00 e più € 70,00 diritti catastali e più onorario tecnico abilitato per pratica tecnica catastale e comunale – costo stimato € 2.000,00 più oneri fiscali e previdenziali. A questo punto, si abbina a tale pratica docfa anche quella di correzione toponomastica, facendo rientrare tale spese in quella generale.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti in presenza presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli sito in Piazza Dante, il sottoscritto CTU ha esaminato i vari registri relativi alle annotazioni delle Licenze Edilizie rilasciate negli anni 60 ed è risultato al numero 1163 (p.llo 50245/50436 – P. 1263/1960) costruzione fabbricato

– Corso Lucci n.137 – – Ritiro Licenza e grafici 14 Dicembre 1960.

Successivamente, in data 10.12.2025, il sottoscritto CTU ha fatto richiesta via pec allo stesso ufficio per avere contezza di quanto accertato a livello cartaceo in prima persona e per richiedere copia dei grafici allegati alla stessa Licenza Edilizia, tenuto conto che la stessa (rinvenuta nei registri cartacei) richiama il civico 137 del Corso Lucci e non anche il civico 121 ove è ubicato il portone di accesso che adduce all'immobile oggetto di indagini, nonché, per avere notizie circa l'Abitabilità dello stesso fabbricato, le cui ulteriori indagini, svolte in presenza presso gli uffici del Comune di Napoli, hanno condotto a recuperare da un elenco delle varie pratiche di Abitabilità un numero di pratica 329/63 che sarebbe riconducibile al Corso A. Lucci 137.

Per quanto concerne le risultanze delle indagini svolte in presenza presso gli uffici del Comune di Napoli, relativo alle Licenze Edilizie rilasciate nel 1960, dove è stato accertato che il civico relativo al fabbricato è 137 e non 121, il sottoscritto CTU rappresenta che:

Via Antonietta De Pace n° 58 - 80133 Napoli - telf. 081206421 - 3336873535
Cf. PLLNTN62H04F839T P.IVA 07185710634 email geometrapellone@yahoo.it



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

a - dal riscontro sui luoghi, il fabbricato è unico, con un solo prospetto soprattutto sul Corso Arnaldo Lucci dove sono ubicati i due accessi al fabbricato civico 121 e 137 (Allegato C foto 1);

b – da accertamenti catastali alla sezione urbana, precisamente dall'elenco immobili del fabbricato (cfr. Allegato D) si evince che tutto il fabbricato (sia civico 121 che 137) ha un'unica particella che è la 78 e suddivisa in due civici e con quattro scale, due per ogni civico. Anche dal confronto con la planimetria catastale attuale dell'unità in esame (originaria di impianto e datata 1962) con quella di impianto di un'altra unità del civico 137, si evince che entrambe sono state presentate sempre con la stessa data e dallo stesso costruttore.

Alla stregua di tutte queste risultanze, anche se non si sono potuti analizzare i grafici allegati alla Licenza Edilizia n.1163 del 14.12.1960 (pratica 1263/60), per avere certezza assoluta che trattasi della stessa Licenza Edilizia sia per il civico 121 che per il 137, poiché, le pratiche relative a Licenze Edilizie sono bloccate all'interno dell'Archivio comunale per problemi di agibilità dei locali, e poiché, il Comune di Napoli non ha ancora risposto alla richiesta pec del 10.12.2025, lo scrivente CTU ritiene che la Licenza Edilizia n.1163 del 14.12.1960 (pratica 1263/60) riguardi anche il civico 121 e non solo il civico 137 e che nulla può dire al momento circa la esistenza dell'abitabilità senza una risposta ufficiale da parte del Comune di Napoli. Comunque, il sottoscritto precisa che sicuramente le indagini hanno riguardato un fabbricato realizzato entro il 1 settembre 1967, tenuto conto che l'accatastamento di impianto è datato 1962 (cfr. planimetria catastale Allegato D) e che l'immobile fu trasferito con un primo atto il 1963. Il sottoscritto CTU precisa, altresì, che se nei tempi tecnici, tra invio bozza alle parti e deposito della relazione finale in Cancelleria, il Comune darà successive informazioni, lo scrivente CTU integrerà l'elaborato prima dell'invio finale in Cancelleria con gli ulteriori utili elementi.

Alla stregua di detta precisazione, lo scrivente CTU, porta a conoscenza del Giudice e delle parti quanto segue. **Ad avvalorare quanto detto in merito alla Licenza Edilizia del fabbricato, ha ricevuto risposta dal Comune di Napoli – Sportello unico per l'edilizia – dalla quale si legge testualmente: "...dati indicati dal richiedente: ubicazione Corso Arnaldo Lucci n. 121 e 137 – Con riferimento alla Sua istanza di accesso agli atti ...si comunica che la licenza edilizia n.1163/1960 di cui alla pratica**



Geometra Antonio Pellone

consulenze tecniche di Tribunale, di parte, tributarie, progetti e direzione lavori

edilizia 1263/1960 è stata rilasciata per l'immobile innanzi indicato. Detta pratica edilizia, tuttavia, al momento non è reperibile e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti. Risulta per l'immobile in esame la pratica di agibilità 329/1963 al momento non reperibile. (cfr. Allegato G).

Quindi, in definitiva, in funzione anche della risposta ottenuta dal Comune di Napoli, esiste la licenza edilizia n.1163/60 (pratica 1263/60) e che la stessa è relativa al fabbricato ubicato in Corso Arnaldo Lucci nn. 121 e 137; nonché, per lo stesso fabbricato risulta una pratica di agibilità n.329/1963.

6 – “...Accerti la possibilità concreta di effettuare il frazionamento e gli oneri accessori allo stesso...”.

Come accennato nel punto precedente, in cui si parla della **indivisibilità dell'immobile** oggetto di valutazione, il sottoscritto CTU, eseguiti gli opportuni accertamenti, indagini e rilievi, tenuto conto dello stato e forma geometrica della stessa unità, considerato che sui siti è situato un solo wc, tenuto conto, altresì, del posizionamento dello scarico innesto fecale condominiale e scarico acque cucina (progettato tutto sul lato cortile) non essendovi i requisiti per la divisibilità dell'immobile, per le motivazioni già esposte, **non vi è possibilità di effettuare un frazionamento e pertanto, non necessita di alcun calcolo degli oneri accessori (urbanizzazione e concessori) allo stesso.**

D – Il sottoscritto CTU precisa che le parti non hanno depositato note per chiarimenti.

A questo punto, sicuro di aver ottemperato all'incarico affidatogli e fornito elementi al Giudice per poter decidere in merito, lo scrivente CTU nella certezza di aver dato esaurienti risposte ai quesiti ricevuti, rassegna la presente e la invia alla Cancelleria, unitamente agli allegati A, B, C, D, E, F e G così come stabilito dal Giudice.

Napoli lì, 04.02.2026

IL C.T.U.



Geom. Antonio Pellone

