

Tribunale di Napoli – XIV Sezione – R.G. 27012/2023  
Consulenza Tecnica d'Ufficio

## TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

Procedimento R.G. n. 27012/2023

G.I.: Dott.ssa Miriam Valenti

Procedimento promosso da

Phoenix Asset Management S.p.A.

contro

██████████ (Convenuto Principale)

██████████ (Convenuto Secondario)

██████████ (Convenuto Secondario)

**OGGETTO:** Richiamo alla relazione tecnico-estimativa già depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 25/2020 R.G.E. – **Precisazioni in ordine alla non comoda divisibilità degli immobili in comproprietà**

La sottoscritta Arch. Emilia Cardito, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, già nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 25/2020 R.G.E.,

### PREMESSO CHE

- con verbale di udienza del 16 settembre 2025 la S.V. Ill.ma ha disposto che l'esperto depositi nel presente fascicolo la relazione di stima degli immobili pignorati, evidenziando nella perizia la parte relativa alla non comoda divisibilità degli immobili in comproprietà;
- la sottoscritta ha già redatto e depositato la Relazione tecnico-estimativa nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 25/2020, avente ad oggetto i medesimi immobili;

CTU  
arch. Emilia Cardito

**PRECISA**

che nella suddetta relazione estimativa è stata già esaminata la questione relativa alla comoda divisibilità degli immobili pignorati, con riferimento ai singoli lotti in cui gli stessi risultano suddivisi.

**LOTTO 1**

Per l'immobile identificato al Foglio 2, Particella 914, Sub 1, come riportato al Quesito n. 13 della relazione estimativa (pag. 30), si è evidenziato che l'immobile non presenta caratteristiche intrinseche tali da renderlo comodamente divisibile, dovendosi pertanto escludere la separazione in natura del bene.

Si precisa inoltre che, al momento della redazione dell'elaborato peritale, l'immobile risultava oggetto di istanza di condono edilizio non ancora esitata.

**LOTTO 2**

Per l'immobile identificato al Foglio 2, Particella 914, Sub 2, come riportato al Quesito n. 13 della relazione estimativa (pag. 60), si è analogamente evidenziato che l'immobile non presenta caratteristiche intrinseche tali da renderlo comodamente divisibile, con conseguente esclusione della separazione in natura.

Anche per tale immobile, al momento della redazione della relazione peritale, risultava pendente istanza di condono edilizio non ancora esitata.

**LOTTO 3**

Per l'immobile identificato al Foglio 2, Particella 9001, Sub 4, come riportato al Quesito n. 13 della relazione estimativa (pag. 92), la separazione in natura è stata esclusa in ragione dei rilevati abusi edilizi, consistenti in aumento di volumetrie non assentite in assenza di titoli legittimanti.

CTU  
arch. Emilia Cardito

Tribunale di Napoli – XIV Sezione – R.G. 27012/2023  
Consulenza Tecnica d’Ufficio

Pertanto, alla luce delle valutazioni tecniche già svolte nella relazione estimativa sopra richiamata, per tutti e tre i lotti oggetto della procedura deve escludersi la separazione in natura degli immobili, non ricorrendo le condizioni di comoda divisibilità.

La sottoscritta richiama integralmente la relazione tecnico-estimativa già depositata nella procedura R.G.E. n. 25/2020, che si allega alla presente per pronta consultazione.

Napoli, 6 marzo 2026

L’Esperto Stimatore

Arch. Emilia Cardito

(firma digitale)

CTU  
arch. Emilia Cardito

