

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE - R.G. 622/2023

G.E.: Dott.ssa Federica D'AURIA

Facendo seguito alla richiesta di precisazioni fatta allo scrivente Esperto Stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano nell'udienza del 15/01/2026, relativamente ai punti di criticità evidenziati dal Custode Dott. Maurizio Riccardi (rif. punti 1), 2), 3) della sua relazione del 10/11/2025), lo scrivente precisa quanto segue:

1) *“Orbene ritiene il sottoscritto che sia necessario che il CTU chiarisca, se del caso con rinnovate indagini e ricerche, i seguenti punti:.....la data di costruzione dell'immobile perché il CTU ha rilevato il non rinvenimento di licenza edilizia. Trattandosi di edifici ubicati sul territorio napoletano, occorre stabilire se si tratti di fabbricato edificato prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio....”*

Dalla perizia già depositata emerge che il fabbricato in cui è ricompreso il cespite pignorato costituisce un edificio storico, realizzato in epoca antecedente al 1935, anno di entrata in vigore del primo regolamento edilizio del Comune di Napoli.

Tale circostanza risulta confermata dai titoli di provenienza già acquisiti dallo scrivente (rif. **Allegato I dell'Elaborato Peritale**), in particolare dall'atto notarile rogato dal Notaio Aristide Staffa in data **3 dicembre 1945**.

In detto atto si riporta testualmente che: *“...posteriormente lo stesso Gigante costruì in fondo al giardino un fabbricato (...) come (...) nell'atto 21 marzo 1892 del Notaio Sanseverino”*. Alla luce di quanto riportato, si evince che il fabbricato menzionato risulta edificato in data certamente anteriore al 21 marzo 1892, e dunque ben prima dell'introduzione del regolamento edilizio del Comune di Napoli del 1935:

Posteriormente lo stesso Gigante costruì in fondo al giardino un fabbricato di tre piani, riservandosi di procedere a due corse di altre fabbriche nel fronte del Vico dei Vesperi, come espressamente leggasi nell'atto 21 marzo 1892, per il Notaio Sanseverino, di cui appresso si fa menzione.

2) *“Orbene ritiene il sottoscritto che sia necessario che il CTU chiarisca, se del caso con rinnovate indagini e ricerche, i seguenti punti: Il secondo aspetto da chiarire è il seguente: il CTU dovrà precisare che l’edificio non è storico, avendo invece dichiarato da un lato che l’immobile è “fabbricato storico realizzato a seguito di ricostruzione di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici” ma che non sarebbe sottoposto a “vincoli storico artistici”Tale aspetto va chiarito dall’esperto stimatore, dovendo nel caso di vincolo storico il delegato alla vendita effettuare l’iter per la prelazione del Ministero . Tanto più che l’esperto qualifica il bene come sottoposto a vincolo archeologico , e quindi l’aspetto inerente la prelazione nel trasferimento va chiarito.”*

Il significato attribuito dal CTU al termine “storico” è utilizzato per qualificare la tipologia del fabbricato in cui è inserito il cespite. **L’aggettivo “storico”, nel contesto della relazione estimativa, è impiegato esclusivamente per indicare l’epoca risalente di costruzione dell’edificio, e non per affermare la sussistenza di un vincolo di natura storico-artistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**

L’interpretazione proposta dal Custode, secondo cui la definizione di “fabbricato storico” implicherebbe automaticamente l’assoggettamento del bene a vincoli storico-artistici, non è corretta.

È noto, infatti, che la vetustà o l’antichità di un immobile non comportano di per sé l’esistenza di un vincolo culturale specifico, il quale può essere riconosciuto solo a seguito di un formale provvedimento dell’Autorità competente.

Si evidenzia, inoltre, che l’Esperto Stimatore, in risposta al Quesito F della relazione peritale (a cui si rimanda), ha puntualmente elencato tutti i vincoli insistenti sull’immobile oggetto di indagine.

Da tale analisi risulta che il fabbricato ricade in un’area di interesse archeologico. Tale vincolo, che interessa varie aree del Comune di Napoli, è imposto dalla Soprintendenza e ha finalità esclusivamente conservative del patrimonio archeologico eventualmente presente nel sottosuolo, e si traduce principalmente nel divieto di esecuzione di scavi o opere che possano comprometterne l’integrità senza preventiva autorizzazione. Il vincolo archeologico, pertanto, **non configura un vincolo storico-artistico sul manufatto edilizio e non determina l’attivazione della procedura di prelazione da parte del Ministero in sede di trasferimento del bene.**

3) *“Orbene ritiene il sottoscritto che sia necessario che il CTU chiarisca, se del caso con rinnovate indagini e ricerche, i seguenti punti: In terzo luogo va chiarita la parte inerente la conformità urbanistica. Il CTU ha accertato che il fabbricato sottoposto a vincolo archeologico (pag. 40) dopo la presentazione della domanda di condono (non esitata ad oggi) è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori per violazione disigilli e non ha rinvenuto gli atti delle DIA. Gli immobili sub condono in linea di massima non sono suscettibili di essere modificati con lavori successivi. Occorre a questo punto chiarire se la domanda di condono non sia di fatto decaduta.”*

L’Esperto Stimatore, ricostruendo in modo puntuale e completo le diverse fasi dell’iter urbanistico relativo al fabbricato, ha evidenziato sia la presentazione dell’istanza di condono sia i successivi provvedimenti amministrativi intervenuti nel tempo.

Non risulta corretta l’affermazione del Custode secondo cui *“gli immobili sub condono, in linea di massima, non sono suscettibili di essere modificati con lavori successivi, pena la decadenza del condono”*. Tale impostazione, infatti, non tiene conto della prassi amministrativa vigente presso il Comune di Napoli, che prevede la possibilità di valutare la **astratta assentibilità** delle opere sopravvenute rispetto allo stato oggetto di condono.

In particolare, nei casi in cui siano state eseguite modifiche non sostanziali o comunque compatibili con la disciplina edilizia, l’Amministrazione non dichiara automaticamente la decadenza dell’istanza pendente, ma si procede alla verifica della compatibilità delle opere sopravvenute con il parere del Servizio Competente (SUE).

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riporta, a puro titolo di chiarimento, un parere di astratta assentibilità rilasciato dal SUE per un immobile oggetto di condono ed interessato da successive opere edilizie che ne hanno modificato l'assetto. (**Rif. Allegato 01**)

Ne consegue che la mera presenza di interventi successivi alla domanda di condono non comporta, di per sé, la decadenza dell'istanza, la quale può rimanere valida qualora le opere realizzate risultino astrattamente assentibili o comunque compatibili con il quadro normativo vigente.

Tanto si doveva in ragione del mandato conferitomi.

Napoli, 28/01/2026

**L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano**




Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6b357f51ab999f8036e02325bcbc



MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA



TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E. 622/2023

Custode e professionista delegato dell'immobile pignorato: dr. Maurizio Riccardi

G.E.: Dott.ssa Federica D'AURIA

ISTANZA DEL CUSTODE DELEGATO ALLA VENDITA DI SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI delegate per richiesta di comparizione delle parti e di eventuali CHIARIMENTI darenere daparte dell'esperto stimatore Ing T. Giordano

Il sottoscritto dr Maurizio Riccardi, custode della procedura in oggetto e delegato alle operazioni di vendita, dovendosi predisporre l'avviso di vendita, ritiene di sottoporre all'On GE la richiesta in oggetto di sospensione della delega, per chiamare a chiarimenti l'Esperto Stimatore in quanto necessari per stilare avviso di vendita, con riferimento agli aspetti vincolistici, edilizi ed urbanistici del bene e ciò potrebbe avere riflessi anche sul prezzo base d'asta stimato in atti.

In particolare, è necessario ripercorrere i passaggi della CTU che a parere dello scrivente vanno chiariti a disposizione di eventuali aggiudicatari:

1) alla pagina 22 della CTU si legge "(...) *Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale e urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e ad un ampliamento di un vano al piano interrato*"

2) alla pagina 23 della CTU si legge per la predisposizione dell'avviso di vendita che "(...) LOTTO UNICO: LOCALE COMMERCIALE *Piena ed intera proprietà di locale commerciale al piano terra e interrato, sito in Napoli in Vico dei Sospiri n.13/B e con superficie commerciale di 322 m2. Il cespite si presenta composto al piano terra da ampia sala e con locale adiacente. Al piano interrato vi sono due magazzini, un locale adibito alla lavorazione, una cella frigo, tre vani adibiti come sala e un vano ad uso spogliatoi e bagni. I due piani sono collegati a mezzo di due scale interne. Il locale al piano terra confina a nord con altra proprietà (particella 414), a sud con altra proprietà (sub. 19) e con vano scala condominiale, ad est con cortile condominiale (particella 246) e ad ovest con altra proprietà (particelle 242 e 239), mentre il locale al piano interrato confina su tutti i lati con terrapieno. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 Subalterno 18, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza*

Studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156
Telef 081 441108 – 446690 indirizzo pec : maurizio.riccardi@odcecnapoli.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

181 m2, Rendita € 9.740,48, Superficie Totale 272 m2, corrispondente al Foglio 197 Particella 249 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 700 m2. L'immobile è inserito all'interno di un **fabbricato storico realizzato a seguito di ricostruzione di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici e di cui non è stata rinvenuta la licenza edilizia**. Tra gli atti recuperati vi è la pratica di condono n. 10889/95 e successiva integrazione di cui non è stata ancora esitata e ad oggi risulta pendente. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al condono, si evidenziano delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e ad un ampliamento di un vano al piano interrato. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU con il prezzario LL.PP. Campania 2025 riconduce ad un importo totale di € 2.195,39 (Duemilacentonovantacinque/39) da detrarre al valore dell'immobile, inoltre sarà opportuno sanare le difformità attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo per tale operazione si stima in € 4.000,00 (Quattromila/00) da detrarre al valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano le medesime difformità, pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in € 400,00 (Quattrocento/00). Vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad € 227,72 (Duecentoventisette/72). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 (Duecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE piena proprietà euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00)

3) alla pagina 29 della CTU si legge "Al piano interrato: una diversa distribuzione degli ambienti interni (...) Un ampliamento per la realizzazione del vano "Cella Frigo"; (fig. 48; cfr. Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità potranno essere parzialmente sanate.

Pertanto, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento per conseguire il perfetto allineamento catastale, il cui costo si stima in € 400,00 (Quattrocento/00)".

4) alla pagina 38 si legge “relativa alla classificazione tipologica, l’edificio viene individuato e classificato come *“Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche”*)

5) alla pagina 40 si legge *“analizzare la Tavola 14 relativa ai “Vincoli e aree di interesse archeologico”, si evidenzia che il cespite ricade in area soggetta a vincolo archeologico.*

6) alla pagina 42 si legge *“In relazione alla legittimità urbanistica, in data 30 dicembre 2024 veniva inoltrata istanza al Comune di Napoli per richiedere l’acquisizione dei titoli legittimanti ai rispettivi uffici. In riscontro a ciò, e tenendo conto che il fabbricato originario viene classificato come edificio storico novecentesco, la ricerca non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna licenza edilizia in riferimento al fabbricato dove è collocato il cespite pignorato(...) e che “ il CTU ha esteso la ricerca anche presso gli altri uffici (antiabusivismo, condono edilizio, sportello unico edilizia), anche in relazione con i vari lavori edilizi eseguiti ed illustrati nei titoli di provenienza, questa ricerca ha prodotto esito positivo, facendo emergere agli atti una pratica di condono n. 10889/1995 con successiva integrazione prot. n. 744752 del 30.09.2015, un contenzioso amministrativo C.A. 2032/97 e una pratica DIA n. 660/1998..*

7) alla pagina 43 della ctu si legge *“Dal fascicolo recuperato sono presenti due verbali di sopralluogo effettuati dall’ente comunale che accerta delle difformità rispetto alla DIA prot. n. 4433 presentata per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del locale al piano terra.*

Il primo verbale di sequestro preventivo con apposizione dei sigilli - pratica n. 43839 del 26.11.1997 – ha accertato che vi sono difformità in ordine alla “rimozione del solaio di calpestio nonché lo spicconamento dell’intonaco e la realizzazione di uno scavo a forma di “L” di mt. 6 x circa mt. 3 dove è stata realizzata una scala in cemento grezzo ad unico rampante che collega il piano interrato usato come deposito dalla società “IRISH PUBJOYCE” sita al civico 12; detta scala è risultata già preesistente ma finalizzata alla migioria statica in quanto era fatiscente”.

Dal secondo verbale del 16.07.1998, le difformità evidenziate risultano essere in ordine ad *“una diversa distribuzione interna e frazionamento dei locali, non vi è situazione che attesta lo stato pregresso, il locale al piano interrato non risulta autorizzato per i lavori e infine l’installazione dei condizionatori sul torrino del vano scala a mezzo di putrelle in ferro, non vi è autorizzazione da parte del comune ma solo dai condomini (...)”*

8) alla pagina 44 si legge *“tal proposito il CTU ha richiesto la copia della pratica DIA prot. n. 4433 all’ufficio Area urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia, e in riferimento alla richiesta PG n. 80000 del 28.01.2025 inviata dal sottoscritto, veniva rilasciata l’attestazione prot. n. 81452 del*

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

28.01.2025, con il quale attesta l'esistenza della DIA n. 660/1998 presentata dal sig. XXXXXX XXXXXXXX, ma che non è stato possibile fornire gli atti richiesti perché non sono stati rinvenuti (...)Con richiesta prot. n. 1122490 del 31.12.2024, si è provveduto a richiedere eventuali pratiche di condono, effettuando la ricerca eseguita sia per nominativo che per posizione, estendendo l'indagine anche sui nominativi dei precedenti proprietari, dando esito positivo in quanto è emerso una pratica di condono n. 10889/95 presentata dal sig. XXXXXX in qualità di precedente proprietario dell'immobile

Alla pagina 46-47 si legge "Pertanto, tenendo conto di quanto riportato, per verificare la conformità dello stato dei luoghi relativo al cespite, si farà riferimento ai grafici allegati alla domanda di condono n. 10889/1995. Resta comunque inteso che la pratica di condono e successive integrazioni risultano ancora pendenti e pertanto, poiché le pratiche necessiteranno dell'approvazione da parte dell'ente con opportuno rilascio del provvedimento di condono, nonostante risultino già versati gli opportuni pagamenti dell'oblazione e oneri concessori, sarà comunque soggetta ad ulteriori integrazioni e quindi ad eventuali costi aggiuntivi, e per tale motivo in fase di attribuzione del valore all'immobile, tale aspetto se ne terrà conto applicando un opportuno coefficiente decurtativo "vizi sul bene venduto".

Va anche specificato che la pratica DIA n. 660/1998 intestata al sig. XXXXXXXXXX, risulta essere oggetto del Contenzioso Amministrativo C.A. 2032/97 con il quale venivano riscontrate le difformità precedentemente elencate. Pertanto, non potendo visionare il fascicolo accertando la corrispondenza dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla pratica DIA n. 660/1998 e quindi constatare anche la corretta fusione del locale interrato con il locale al piano terra, il CTU al fine di attribuire il corretto valore al cespite, terrà conto anche di questo aspetto applicando un adeguato coefficiente decurtativo "vizi sul bene venduto" e un opportuno coefficiente in fase di attribuzione della superficie commerciale dei locali al piano interrato"

9)Alla pagina 50-51 in merito al quesito "in caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria" si legge "Sulla base delle difformità individuate al quesito precedente e tenendo conto della documentazione recuperata, relativamente alle difformità alle lettere **a** e **b**, vale a dire la diversa distribuzione degli ambienti interni che hanno interessato i due piani, potranno essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in € 4.000,00 (Quattromila/00) da decurtarsi dal valore di stima del bene.

Per quanto riguarda la difformità alla lettera **c**, ovvero l'ampliamento del vano "Cella Frigo" si dovrà procedere alla realizzazione della parete che delimita l'ampliamento, andando a ripristinare

Studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156
Telef 081 441108 – 446690 indirizzo pec : maurizio.riccardi@odcecnapoli.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo stato dei luoghi, i(..)Infine, analizzando le difformità evidenziate nel fascicolo C.A. 2032/97 sarà opportuno procedere a sanare le opere che hanno interessato la diversa distribuzione interna (di cui alla lettera a), così come i lavori che hanno interessato il piano interrato (di cui alla lettera b e relativamente alla fusione con il piano terra) e la mancanza di autorizzazione per l'installazione dei condizionatori sul torrino del vano scala a mezzo di putrelle in ferro. In conclusione, tali aspetti, che come evidenziato dai grafici allegati alla domanda di condono n. 10889/95 attestano lo stato pregresso del cespite, potranno essere oggetto di integrazione alla pratica urbanistica; considerando che ad oggi non vi è modo di conoscere gli oneri da versare, il CTU procederà ad applicare, al momento della stima del valore dell'immobile, un giusto coefficiente decurtativo "vizi sul bene venduto".

10) alla pagina 55 della CTU si legge " Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

Orbene ritiene il sottoscritto che sia necessario che il CTU chiarisca, se del caso con rinnovate indagini e ricerche, i seguenti punti:

1) la data di costruzione dell'immobile perché il CTU ha rilevato il non rinvenimento di licenza edilizia .Trattandosi di edifici ubicati sul territorio napoletano, occorre stabilire se si tratti di fabbricato edificato prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare.Secondo il Consiglio di Stato, con sentenze n. 2120/2017, n. 4455/2016, n. 13/2015, n. 5141/2008, l'obbligo di licenza edilizia preventivo su tutto il territorio comunale occorre fin dal 1935 per nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e per le opere indicate all'art. 1 del suddetto regolamento edilizio comunale, ovvero dall'entrata in vigore del suddetto regolamento edilizio comunale.Infatti, il **Consiglio di Stato**, con la sentenza **n. 13 del 05.01.2015**, ha statuito, con riferimento al Regolamento edilizio comunale di Napoli approvato nel 1935, che *"... a conferma della sostanziale correttezza delle conclusioni alle quali si è giunti in sentenza, vale osservare – e comunque ribadire – quanto segue: (...) non assume rilievo dirimente evidenziare che l'art. 111 del regolamento del 1911 disciplinava le materie dei regolamenti edilizi comunali, con riferimento ai centri abitati e senza nulla stabilire in ordine alla possibilità di assoggettare l'esercizio dello "jusaedificandi" alla preventiva licenza sindacale, atteso che, come rilevato da Tar, il regolamento del 1911 non conteneva una elencazione tassativa di materie e non poneva quindi una limitazione esplicita alla potestà regolamentare del Comune in materia edilizia ..."*. Il Consiglio di Stato infatti ribadisce testualmente che «per le opere e i lavori da compiersi nel

territorio del Comune di Napoli –nell'intero territorio comunale– la necessità del previo titolo abilitativo edilizio va fatta risalire al 1935 dal momento che l'art. 1 del regolamento, al comma 2, aveva chiaramente stabilito che nel territorio del Comune non era permesso eseguire, senza preventiva licenza del Sindaco e con modalità diverse da quelle stabilite, costruzioni di nuovi edifici, sopralzi e ampliamenti degli edifici esistenti e quant'altro specificato all'art. 1 del regolamento stesso, fermo che nel caso di lavori fatti senza licenza o in difformità da questa "colui che li avrà fatti eseguire...sarà tenuto a ridurre ogni cosa al primitivo stato" (art. 9 regolam.)» Il Regolamento edilizio interviene su tutto il territorio comunale. E' necessario soffermarsi sul periodo previgente alla legge 1150/1942, esteso fino al R.D. 297/1911, perché esiste un consolidato principio che riconosce al Comune la possibilità di cogenza o obbligo di titolo abilitativo o licenza edilizia comunque denominata in base ai regolamenti locali emanati ai sensi del predetto regio decreto. Questo principio è riportato ad esempio nelle sentenze del **Consiglio di Stato n. 1254/2021** ,**n. 5330/2019** .

Infine, anche la **Corte Costituzionale** nella sentenza **n. 217/2022** si è pronunciata anche in merito alla previsione, introdotta dalla disposizione impugnata, di cui al secondo comma dell'articolo 93-bis della legge della Regione Veneto n. 61/1985, a mente del quale *«lo stato legittimo di immobili realizzati in zone esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori in epoca anteriore al 1° settembre 1967 è attestata dall'assetto dell'edificio realizzato entro quella data e adeguatamente documentato, non assumendo efficacia l'eventuale titolo abilitativo rilasciato anche in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati, di epoca precedente»*. Nell'affermare che tale norma presenta discrasie con quanto enunciato dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, con conseguente declaratoria di illegittimità costituzionale, sono stati posti in luce significativi aspetti in merito alla potestà regolamentare comunale. Al fine di esporre il ragionamento articolato nella sentenza occorre previamente inquadrare il contesto normativo su cui incide la disposizione *de qua*: rileva la Corte, invero, che il comma in esame, *«nel dissociare lo stato legittimo dell'immobile al titolo abilitativo edilizio, apparentemente si correla al secondo periodo dell'art. 9-bis, comma 1-bis, t.u. edilizia, che esclude, ai fini dello stato legittimo, la necessità di tale documentazione per il periodo in cui il titolo edilizio non era obbligatorio. E, in effetti, prima della legge n. 765 del 1967, entrata in vigore proprio il 1° settembre 1967, l'art. 31 della legge n. 1150 del 1942 imponeva in via generale la licenza di costruzione solo nei centri abitati e, per i comuni dotati di un piano regolatore generale, nelle zone di espansione esterne a essi»*. *«Sennonché»* – prosegue la pronuncia – *«pure al di fuori dei centri abitati e delle zone di espansione, nonché prima della legge n. 1150*

del 1942, la necessità di un titolo abilitativo edilizio veniva, a ben vedere, disposta anche da altre fonti (...)).».

2) Il secondo aspetto da chiarire è il seguente :il CTU dovrà precisare che l'edificio non è storico, avendo invece dichiarato da un lato che l'immobile è **“fabbricato storico realizzato a seguito di ricostruzione di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici”** ma che non sarebbe sottoposto a **“vincoli storico artistici”**.E' noto che gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali devono essere obbligatoriamente denunciati al Ministero (**art. 59, comma 1**). La presentazione della denuncia di trasferimento di proprietà o di cessione della detenzione assolve principalmente al compito di consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero che ha la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (**art. 60**). Tale aspetto va chiarito dall'esperto stimatore, dovendo nel caso di vincolo storico il delegato alla vendita effettuare l'iter per la prelazione del Ministero . Tanto più che l'esperto qualifica il bene come sottoposto a vincolo archeologico , e quindi l'aspetto inerente la prelazione nel trasferimento va chiarito.

3) In terzo luogo va chiarita la parte inerente la conformità urbanistica. Il CTU ha accertato che il fabbricato sottoposto a vincolo archeologico (pag. 40) dopo la presentazione della domanda di condono (non esitata ad oggi) è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori per violazione disingilli e non ha rinvenuto gli atti delle DIA . Gli immobili sub condono in linea di massima non sono suscettibili di essere modificati con lavori successivi.

Occorre a questo punto chiarire se la domanda di condono non sia di fatto decaduta, se vi sia stata acquisizione al patrimonio comunale ovvero che possibilità vi sia (ove la domanda sia in itinere e venisse in futuro esaminata) che il condono possa essere accolto. In caso negativo occorre chiarire il valore dell'immobile alla luce dei costi di demolizione degli abusi insanabili, per rendere nota ai potenziali aggiudicatari ciò nell'avviso di vendita e per eventualmente rettificare il prezzo base d'asta.

Alla luce di tanto si chiede

che sia sospesa la delega delle operazioni e previa comparizione delle parti e del sottoscritto sia chiamato l'esperto stimatore a rendere i chiarimenti di cui sopra ovvero quelli che il Tribunale riterrà opportuni.

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

 Napoli 10 novembre 2025

 Si porgono deferenti ossequi
Il custode e professionista delegato

Dr Maurizio Riccardi















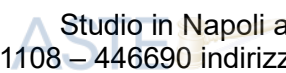










 Studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156
Telef 081 441108 – 446690 indirizzo pec : maurizio.riccardi@odcecnapoli.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

