



## Tribunale di Napoli

SEZIONE CIVILE 14  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nella procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n. 633/2016 R.G.E. il G.E. dott.ssa Maria Balletti, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 23/11/2017, ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

*-rilevato che, per effetto del Regolamento Edilizio, entrato in vigore dal 16 novembre 1935, nell'intero territorio del Comune di Napoli non era possibile costruire senza previamente dotarsi di licenza del Sindaco;*

*-rilevato che l'esperto nulla sostanzialmente ha riferito la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, né ha indicato l'epoca di costruzione dell'edificio;*

*-ritenuto quindi necessario che l'esperto renda chiarimenti circa la legittimità urbanistica del bene con riferimento ad epoca anteriore al 1935, ovvero indichi, quanto meno, se il fabbricato sia stato realizzato in epoca anteriore al 1935;*

*-che è necessario, anche alla luce della relazione del custode in data 2.11.2017, che l'esperto chiarisca le modalità di acquisto del bene da parte del [REDACTED] acquisendo la delibera del 9.04.1981 nonché la delibera di inserimento dell'immobile nell'elenco dei beni facenti parte del patrimonio disponibile ai sensi dell'art. 58 del DLGS n. 112/2008;*

*-che resi i suddetti chiarimenti non vi sono ulteriori ostacoli alla delega delle operazioni di vendita.*

P.Q.M.

INVITA l'esperto a rendere i suddetti chiarimenti entro il 30 marzo 2017. Fissa per la delega delle operazioni di vendita l'udienza del 9 maggio 2017.

### INTRODUZIONE

La sottoscritta Arch. Michela Scotillo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con matricola n. 11306, nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 633/2016 R.G.E., ha ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, la dott.ssa Maria Balletti, l'incarico di fornire ulteriori chiarimenti in merito alla legittimità urbanistica, all'epoca di costruzione e alle modalità di acquisizione del bene oggetto della presente procedura.

L'incarico, conferito ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzioni immobiliari, ha lo scopo di garantire la massima chiarezza e trasparenza nella valutazione degli immobili oggetto di procedura, assicurando che ogni aspetto tecnico, urbanistico ed amministrativo sia correttamente analizzato e documentato. La complessità della normativa urbanistica e la particolare natura del bene pignorato richiedono un'approfondita analisi sia dal punto di vista documentale che tecnico-operativo.

In ottemperanza all'ordinanza emessa in data 23/11/2017, la presente relazione mira a fornire risposte esaustive ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, con particolare attenzione alla legittimità urbanistica dell'immobile, alla sua epoca di costruzione e alle modalità di acquisizione da parte del [REDACTED]. Ogni punto sarà trattato con rigore metodologico, supportato da verifiche documentali, rilievi tecnici e analisi storiche.

L'immobile oggetto di chiarimenti è identificato come segue:

- **Ubicazione:** Napoli, Via Santa Lucia al Monte n.9, piano 1, int. I.
- **Identificativi catastali:** Foglio 4, Particella 266, Subalterno 4.
- **Categoria catastale:** A/4.
- **Classe:** 2.
- **Consistenza:** 4 vani.
- **Superficie catastale:** 78 mq.
- **Rendita catastale:** € 206,58.
- **Vincoli:** Immobile sottoposto a vincolo storico ai sensi della Legge 1089/39.

L'obiettivo principale è quello di garantire che non sussistano ostacoli di natura tecnica o amministrativa che possano pregiudicare le successive fasi della procedura esecutiva, inclusa la delega delle operazioni di vendita.

## RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI DAL TRIBUNALE

### 1. Legittimità urbanistica dell'immobile

L'immobile sito in Via Santa Lucia al Monte n. 9, identificato catastalmente al Fg. 4, Part. 266, Sub. 4, è parte di un fabbricato sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi della Legge 1089/1939 (ora D.Lgs. 42/2004), come attestato dalla **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio** per il Comune di Napoli (certificazione prot. n. 16575 del 22.10.2024).

Tale vincolo implica che l'edificio possiede caratteristiche storiche, architettoniche o artistiche meritevoli di tutela, e che la sua esistenza è certamente **anteriore alla data del 16 novembre 1935**, ossia prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

Non risultano titoli abilitativi edilizi successivi a tale data e, alla luce del quadro normativo dell'epoca, **non** era richiesta licenza edilizia per edifici costruiti anteriormente al 1935.

Si conclude quindi che l'immobile è urbanisticamente legittimo.

## 2. Epoca di costruzione del fabbricato

La presenza di un vincolo storico-culturale formalizzato con D.D. n. 53 del 18/04/2005, nonché l'inclusione dell'edificio nella zona tutelata "Montesanto San Pasquale" (D.M. 15/07/1957, G.U. 26/07/1957), confermano che l'edificio è di costruzione storica e sicuramente anteriore al 1935.

Non sono stati rinvenuti agli atti pratiche edilizie riconducibili alla costruzione o a interventi successivi soggetti a licenza edilizia, ulteriore conferma della sua origine pre-1935.

## 3. Modalità di acquisizione del bene da parte del [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e catastali, risulta che:

- Il bene è stato acquisito dal [REDACTED] con delibera consiliare del [REDACTED]
- L'immobile risulta inoltre inserito nell'elenco dei beni facenti parte del patrimonio disponibile del [REDACTED] i sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112/2008.

La proprietà è correttamente intestata al [REDACTED] nei registri catastali.

## 4. Conclusioni

Alla luce dei chiarimenti forniti:

- È accertata la legittimità urbanistica dell'immobile;
- È confermata l'epoca anteriore al 1935 della costruzione;
- Sono verificate le modalità di acquisizione del bene da parte del [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'appartamento in oggetto di pignoramento sia urbanisticamente regolare.

Napoli, 30/04/2025



✉ michelascotillo@hotmail.it

Via Mascagni 12 80128 Napoli

Tel.: 081 19844815 - Fax: 081 5609341

PEC: michelascotillo@archiworldpec.it