Ist. n. 9 dep. 09/01/2026

Il Giudice,
invita il delegato a tener conto del solo diritto di enfiteusi.
16/01/2026

Studio Legale

Avv. Assunta Raimondo

Via De Michele 52 pal Schiavone sc c 81055 S. Maria C.V.

tel - fax 0823/ 848002

assunta.raimondo@avvocatismcv.it

avv.assuntaraimondo@libero.it

URGENTE SI AL GE

Procedura esecutiva n. 587/2019

G.E. Dott.Cirma

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

IlL.mo sig. Giudice dell'esecuzione Dott.Cirma

Ricorso ex art 591 ter c.p.c

Procedura RE 587/2019

Creditore procedente*: *Juliet s.p.a- Debitore: [redacted]

Immobili pignorati

- Unità immobiliare sito in Marano Di Napoli via Corre di Sopra n. 110 in NCEU **foglio 14 –part 116 sub 102**

Il sottoscritto professionista delegato, nel riportarsi alle relazioni ed ai relativi allegati, in atti, letta l'ordinanza di delega del 19.11.2025, acquisito il pvp, dovendo procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita, espone quanto segue.

A) Ordinanza di delega del 19.11.2025

B) Livello esistente sul Foglio 14 particella 116

Firmato Da: ASSUNTA RAIMONDO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a43efe86ec9c1b2b562f8c99d4e18ce - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2ec19258b99b10a2a66812651dcce378 - Firmato Da: ALESSIA IAVAZZO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#:

Con Ordinanza di delega del 19.11.2025,(all.1) il GE **DISPONEVA** la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore come

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 80.400,00

Offerta minima: euro 60.300,00

Invero, il lotto da porre in vendita è stato riformulato dall'esperto stimatore nella relazione di stima integrativa del 30.08.2024, (all.2) in cui si legge espressamente:

" ***Alla luce di tutto quanto accertato a sostituzione ed integrazione di quanto depositato in data 02/12/2022 della relazione di stima, relativamente al capitolo - j) Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo, di pagina 20, si precisa che:***

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito è gravato livello in favore alla Mensa Arcivescovile di Napoli, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero Arcidiocesi di Napoli, in quanto titolare del diritto del concedente sul terreno ante edificazione del bene oggetto di procedura."

…può concludersi che l'oggetto della vendita è:

LOTTO UNICO: ***Diritto dell'enfiteuta sull'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo,*** **con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale,** ***della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale. L'appartamento consta in circa 77,00 mq calpestabili, con piccolo balcone a livello per circa 6,80 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102. Esso confina a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte***

Firmato Da: ASSUNTA RAIMONDO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a43efe86ec9c1b2b562f8c99d4e18ce - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 S
Firmato Da: ALESSIA IAVAZZO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2ec19258b99b10a2a66812651dcce378

comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.

PREZZO D'ASTA euro 80.400,

La riformulazione del lotto da parte dell'esperto stimatore , in adempimento dei provvedimenti del Ge dott.ssa Fiore del 9.06.2023 (all.3) e 18.04.2024 (all.4), discende dalla seguente circostanza, non rappresentata dall'esperto stimatore nella relazione di stima iniziale.

Da una disamina delle **visure catastali relative alla particella Foglio 14 P.lla 116,** si evince che la particella su cui è stato edificato il cespite pignorato, è gravata da un **Livello in favore della Mensa Arcivescovile di Napoli.**

Invero, nel **caso di specie**:

1. **il diritto indicato nel verbale di pignoramento e' la piena proprieta':**
2. il debitore acquista dai [redacted] la piena proprietà dell'immobile pignorato, libero da pesi ed oneri, come si evince dall'atto di compravendita per Notaio De Bellis del 26.09.2005 Rep 11554;
3. i [redacted] acquistano, con atto per Notaio Rossi del 5.05.1998 Rep 25600 , la piena proprietà del cespite identificato al foglio 14 p.lla 116 libero da pesi ed oneri.
4. **Di contro, dalla visure catastali storiche emerge la presenza di un livello in capo a [redacted], livellario- concedente Mensa Arcivescovile di Napoli.**
   Detto livello è espressamente riportato nell'atto per Notaio Pavia Rep 201- racc 74 del 4.03.1948, indicato dall'esperto stimatore nella nota del 6.06.2023, ed acquisito in data 7.06.2023.

L'istituto Diocesano per il sostentamento del clero Arcidiocesi di Napoli, (già in atti) **con nota del 7.11.2023** ha precisato che:

1. Il livello non è mai stato affrancato e pertanto l'ente ecclesiastico è titolare dei diritti del concedente;

Firmato Da: ASSUNTA RAIMONDO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a43efe86ec9c1b2b562f8c99d4e18ce - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 S

Firmato Da: ALESSIA IAVAZZO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2ec19258b99b10a2a66812651dcce378

2. Il prezzo per la cessione del diritto del concedente è stimato in complessivi € 7.500,00
3. L'Istituto Diocesano è disponibile al **trasferimento di detto diritto** a mezzo atto pubblico anche in tempi brevi.

Successivamente, a seguito di richiesta di chiarimenti da parte della scrivente, con **nota del 17.11.2023** l'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero Arcidiocesi di Napoli(IDSC), ha precisato che:

1. Il canone di affranco è pari ad € 500,00 annui
2. Il prezzo di affranco è di € 7.500,00.

Nel contempo, detto Istituto si è dichiarato disponibile ad una stipula dell'atto pubblico di affranco in tempi brevi.

Al riguardo, si precisa che, qualora il diritto esistente in capo all'esecutato sia pacificamente quello di enfiteusi, ed il pignoramento abbia riguardato la piena proprieta', occorrerà stabilire quale diritto debba essere posto in vendita, ossia, piu' tecnicamente, valutare se debba essere emesso un provvedimento di limitazione della espropriazione al solo diritto di enfiteusi o se si possa continuare nella vendita forzata della piena proprieta'.
E' poi da ritenersi opportuno, che, comunque, nell'avviso di vendita venga riportata la menzione della avvenuta rilevazione del livello e cio' al fine di rendere edotto l'offerente di tutte le particolarita' del caso.

In definitiva, allorche' si decida comunque di alienare la piena proprietà, la presenza del livello – e quindi della possibile sussistenza del diritto del concedente in capo ad un terzo – vada segnalata insieme alle formalita' pregiudizievoli, sottolineando che lo stesso non puo' essere cancellato in forza del decreto, **mentre nel caso in cui si decida di alienare il solo diritto di enfiteusi,** l'informazione circa un eventuale possesso ventennale *uti dominus* non debba essere inserita, non essendo stata oggetto di alcun accertamento giudiziale in tal senso.

A tal fine il GE con provvedimento del 18.04.2024 ha invitato l'esperto stimatore al deposito di integrazione dell' elaborato peritale.

Firmato Da: ASSUNTA RAIMONDO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a43efe86ec9c1b2b562f8c99d4e18ce - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 S
Firmato Da: ALESSIA IAVAZZO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2ec19258b99b10a2a66812651dcce378

Con relazione integrativa del 30.08.2024 l'esperto stimatore ha depositato relazione integrativa, giungendo a riformulare la descrizione del lotto da porre in vendita.

Tanto premesso,

si chiede che,

al fine di fugare ogni dubbio in capo al potenziale aggiudicatario, derivante da una palese discordanza tra la descrizione del lotto contenuta nella perizia integrativa dell'ing. Salzano del 30.08.2024 e la descrizione del lotto riportata in ordinanza di vendita, la S.V. voglia :

1. indicare in maniera espressa ed inequivoca **quale diritto debba essere posto in vendita,** ossia, piu' tecnicamente, valutare se debba essere emesso **un provvedimento di limitazione della espropriazione al solo diritto di enfiteusi (ed in tal caso la descrizione del lotto dovrà essere quella riportata dall'ing. Salzano nella relazione di stima integrativa del 30.08.2024)** o se si possa continuare nella vendita forzata della **piena proprietà'(in tal caso la descrizione del lotto sarà quella presente nel primo elaborato peritale e riportata nella ordinanza di delega del 19.11.2025)**

   In tale ultima ipotesi, ovvero qualora la S.V. decida comunque di alienare la piena proprietà, **la presenza del livello** – e quindi della possibile sussistenza del diritto del concedente in capo ad un terzo – **andrà comunque segnalata insieme alle formalità pregiudizievoli, sottolineando che lo stesso non può essere cancellato in forza del decreto.**

   In ogni caso ogni valutazione della S.V. non potrà prescindere dalla circostanza che **il diritto pignorato è la piena proprietà**

Si allegano i documenti indicati in premessa

S. Maria C.V. 09/01/2026

Con osservanza

Avv. Assunta Raimondo

Firmato Da: ASSUNTA RAIMONDO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 1a43efe86ec9c1b2b562f8c99d4e18ce - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 2ec19258b99b10a2a66812651dcce378 - Firmato Da: ALESSIA IAVAZZO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: