

Tribunale di Napoli Nord
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
III. G.E. Dott.ssa Antonella PAONE

Oggetto: P.E.I.n.211/2025 Tribunale di Napoli Nord, chiarimenti di cui alle disposizioni del 05/01/2026

In risposta alle osservazioni rilevate dall'Ill.mo giudice nella nota del 05/01/2026, si rendono i dovuti chiarimenti sulla scorta di quanto riportato nel **Regolamento di condominio** (all. A) e tabelle millesimali (all. B) e di quanto precisato dall'amministratore dello stabile nella e-mail ricevuta il 09/02/2026 (all. C).

1. Oggetto della memoria

La presente memoria è volta a chiarire la **natura giuridica del posto auto scoperto** menzionato nel titolo di provenienza del bene pignorato e incluso nella procedura esecutiva immobiliare, posto che:

- detto posto auto **non risulta autonomamente accatastato**;
- esso è descritto nel titolo come **posto auto scoperto nel cortile**, “**confinante con corsia di manovra, proprietà comune per più lati, salvo se altri...**”;
- il cortile in cui esso insiste è pacificamente **bene comune condominiale**, infatti nel Regolamento di Condominio all'art. 5 “COSE DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEGLI APPARTAMENTI E DEI LOCALI INTERNI” si precisa che:
“*Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini del fabbricato:*
a) L'Androne;
b) Il cortile, il giardino, i viali (se esistenti)
- In altri due titoli di provenienza visionati e citati dall'amministratore dello stabile “*non compare alcuna identificazione precisa ed inequivocabile del posto auto di ciascun condomino*” (All.A-email amministratore)
- Nella concessione edilizia il cortile viene genericamente indicato come Area di Parcheggio (All.B-stralcio C.E.)

2. Risultanze del titolo di provenienza

Dal tenore letterale dell'atto di acquisto emerge che:

- il posto auto è **collocato all'interno del cortile condominiale**;



- esso è delimitato, per più lati, da **parti comuni** (corsia di manovra e area condominiale);
- **non è individuato come unità immobiliare autonoma**;
- **non è dotato di identificazione catastale** (subalterno e rendita).

Tali elementi inducono a escludere che il posto auto sia stato trasferito come **bene autonomo in proprietà esclusiva**, risultando invece una **porzione del bene comune**.

3. Rilevanza del mancato accatastamento

Il mancato accatastamento del posto auto non costituisce un mero dato formale, bensì un **indice sostanziale** della sua natura giuridica.

In particolare:

- l'assenza di autonoma identificazione catastale è **incompatibile con la proprietà esclusiva**;
- essa è coerente con l'ipotesi di **porzione di area comune** destinata a parcheggio.

Ne consegue che il posto auto **non risulta configurabile come bene autonomamente trasferibile o pignorabile**.

4. Applicazione dei principi affermati da Cass. SS.UU. 28972/2020

La Suprema Corte, con sentenza a Sezioni Unite n. 28972/2020, ha chiarito che:

*la pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione di un cosiddetto "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di bene comune condominiale è **inammissibile**, in quanto lesiva del diritto di uso paritario ex art. 1102 c.c.*

La Corte ha precisato che, in presenza di tali pattuizioni, occorre verificare se:

- vi sia stato un **trasferimento di proprietà**;
- ovvero la costituzione di un **diritto reale tipico** (es. uso ex art. 1021 c.c.);
- ovvero, in difetto, una **mera attribuzione di uso esclusivo di natura obbligatoria**, valida solo *inter partes*.



5. Qualificazione giuridica del posto auto nel caso di specie

Nel caso in esame:

- **non risulta un trasferimento di proprietà**, mancando una descrizione autonoma e una identificazione catastale;
- **non emerge la costituzione di un diritto reale tipico**, difettandone i presupposti normativi e testuali;
- il riferimento al posto auto, inserito in un contesto di area comune, è coerente unicamente con una **attribuzione di uso di fatto o di uso esclusivo di natura obbligatoria**.

Tale posizione:

- **non integra un diritto reale;**
- **non è opponibile ai terzi;**
- **non è autonomamente pignorabile.**

6. Conseguenze in ambito esecutivo

Alla luce di quanto sopra:

- il posto auto scoperto **non può essere considerato bene autonomo oggetto di esecuzione;**
- esso **non può essere stimato né venduto come proprietà esclusiva;**
- l'aggiudicatario potrà acquisire **unicamente la quota di comproprietà sulle parti comuni**, nei limiti di quanto effettivamente spettante al debitore esecutato;
- ogni diversa qualificazione determinerebbe una **non corrispondenza tra titolo, situazione giuridica reale e contenuto del trasferimento forzoso**.

7. Conclusioni

Alla luce:

- del contenuto del titolo di provenienza e del regolamento condominiale;



- del mancato accatastamento del posto auto;
- della sua collocazione in area condominiale;
- dei principi affermati da Cass. SS.UU. 28972/2020;

si deve concludere che il posto auto scoperto:

- costituisce **porzione del cortile comune**;
- non è assistito da un diritto reale di uso esclusivo;
- **non è autonomamente pignorabile né trasferibile** in sede esecutiva, mancando un identificativo catastale;
- deve essere considerato, al più, come modalità di utilizzo esclusivo della cosa comune, priva di autonoma rilevanza reale.

Si ripropone, quindi, lo schema sintetico-descrittivo del lotto aggiornato:

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento**, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Pietro Micca n. 8, Piano 3, int.11. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due terrazze; Ci sono inoltre, una zona pranzo ricavata sul terrazzo a est e un secondo bagno con ripostiglio, ricavati sul terrazzo a nord, senza titolo edilizio. **È attribuito all'appartamento l'utilizzo esclusivo di un posto auto scoperto su area comune nel cortile interno** in maggiore consistenza del foglio 54, p.lla 760, sub 1.

L'appartamento è servito da ascensore in comproprietà con l'altro immobile del terzo piano.

Confinante: - l'appartamento con cortile interno a nord e ovest, vano scala a sud, Via Pietro Micca ad est; - il posto auto scoperto con corsia di manovra, proprietà comune per più lati, salvo se altri;

Gli immobili sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, p.lla 760, Sub. 16**, (ex sub 12 e sub 13), Cat. A/2, classe 6, vani 4, interno 11, Piano 3°, sup. cat. 95 mq, rendita € 340,86.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a variazioni nella distribuzione interna.

Vi sono Concessione Edilizia n. 269/90, Concessione edilizia in Sanatoria n. 21917/1/SAN/95 del 23/07/2007 ai sensi della L. 724/94 Prot. 21927, per la trasformazione del sottotetto in due abitazioni, SCIA del 25/11/2016 per modifiche negli spazi interni all'appartamento, a cui è difforme lo stato dei luoghi per la chiusura di spazi sui terrazzi. Per tali abusi non può ottenersi sanatoria. Non è stato emesso ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 75.000

Si allega:

- A)** Regolamento di condominio;
- B)** Tabelle millesimali



C) E-mail ricevuta il 09/02/2026 dall'amministratore dello stabile.

Caserta, 28/02/2026

Il custode

Avv. Teresa Basso

L'esperto

Arch. Eleonora Testa

