



TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. 358/2023 R.G.E.

ORDINANZA

Il giudice dell'esecuzione, dott. Federica D'Auria,

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 15.05.2025;

ritenuto che le osservazioni alla CTU sollevate da parte della debitrice [REDACTED] non sono idonee a determinare mutamenti nelle considerazioni tecniche contenute nella relazione dell'esperto, atteso che, per effetto della sentenza del Tribunale di Napoli dell'11.12.2020, regolarmente annotata a margine della trascrizione dell'atto traslativo per notaio Del Genio, l'atto di donazione con riserva del diritto di donazione deve stimarsi inefficace e dunque inopponibile al creditore procedente, cessionario degli originari attori in revocatoria;

osservato che, quanto alle osservazioni mosse alla CTU da parte dei creditori procedente ed intervenuti:

- quelle inerenti il criterio di stima analitica e di stima sintetica del valore di mercato, nonché quelle inerenti la percentuale di abbattimento del prezzo per vizi occulti non sono condivisibili, avendo l'esperto ben enucleato le considerazioni tecniche poste a base delle proprie conclusioni, e possono dunque essere superate anche alla luce delle deduzioni di chiarimento depositate dall'esperto in data 28.4.2025 e relativi allegati;
- quelle inerenti la percentuale di abbattimento del prezzo di vendita in ragione del profilo di illegittimità urbanistica riscontrato appaiono in parte condivisibili: come evidenziato dall'esperto stimatore, gli abusi edilizi accertati risultano in contrasto con le norme urbanistiche vigenti sia oggi che all'epoca della loro realizzazione, in quanto il fabbricato è stato edificato in totale difformità dal titolo abilitativo, di conseguenza *“per la legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare, comunque condizionata dal rilascio dei nulla osta delle amministrazioni che hanno imposto i tanti vincoli ambientali insistenti sulla zona ove è posto il bene, l'aggiudicatario potrà procedere solo al ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni del titolo edilizio, le opere dovranno effettuarsi in accordo con gli altri proprietari, dovendosi ripristinare anche parti comuni dell'edificio e tener conto degli ulteriori abusi che interessano le altre unità che compongono il fabbricato”*. Fino a tale

momento dunque l'immobile verserà in una condizione di incommerciabilità per l'aggiudicatario. Tale situazione giustifica senz'altro un abbattimento del prezzo di vendita, anche significativo, ma appare congruo limitare detto abbattimento alla misura del 35%, in luogo del 50% ipotizzato dall'esperto, in considerazione del fatto che una riduzione in pristino, seppure difficile da realizzare perché coinvolgente l'intero fabbricato e le unità immobiliari di proprietà di terzi, è comunque astrattamente possibile. Pertanto si stima congruo operare un abbattimento del prezzo nella misura del 35% per compensare le limitazioni dei diritti del futuro aggiudicatario correlate alla condizione di illegittimità urbanistica;

ritenuto pertanto di potere autorizzare la vendita, come da separata ordinanza allegata alla presente, con prezzo base di € 245.000,00 in cifra tonda, in luogo di € 190.000,00 indicati dall'esperto;

p.q.m.

autorizza la vendita del compendio pignorato come da separata ordinanza da allegarsi alla presente.

Si comunichi a cura della cancelleria

Napoli, 23/05/2025

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Federica D'Auria