



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**UFFICIO ESECUZIONI**  
**(XIV° SEZ. CIV.)**



**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**179/2024 R.G.Es.**



**PROCEDURA PROMOSSA DA**

[REDACTED]



**DEBITORE**

[REDACTED]



**GIUDICE**

Dott.ssa Laura Martano



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**CHIARIMENTI**



**Ottobre 2025**



**TECNICO INCARICATO**

[REDACTED]



Premessa

Nell'udienza del 13.05.2025 innanzi al Giudice Dott.ssa Laura Martano nella procedura esecutiva iscritta al n. R.G.Es. 179/2024 sono comparsi: [REDACTED], per il creditore procedente ed intervenuto, [REDACTED], per delega [REDACTED] per il creditore intervenuto, i quali letta la relazione di stima chiedono pertanto disporsi chiarimenti al C.T.U. *in quanto deducono la contraddittorietà della valutazione del compendio pignorato con riferimento alla parte destinata a "ristorante", con la stima eseguita in sede di giudizio di divisione. Al riguardo evidenziano anzitutto che il tecnico ha valutato l'immobile attribuendogli un valore d'uso in relazione alla redditività considerato l'attuale contratto di locazione sottoscritto in forza di autorizzazioni rilasciate in base ad una precedente normativa comunale non prorogabile.* E' altresì presente [REDACTED] per il debitore, il quale si riporta agli atti non si oppone alle richieste di chiarimenti come formulate dalle controparti. Sono altresì presenti gli ausiliari. Il custode Avv. Ilaria Malagrida si riporta alla relazione in atti. L'architetto [REDACTED] chiede termine per relazionare sui chiarimenti richiesti. L' [REDACTED] [REDACTED] si riserva di depositare relazione di C.T.U. del giudizio divisionale.

A questo punto il G.Es. rinvia l'udienza ex art. 569 cpc al 04.11.2025 ore 11,00

Assegna all'esperto termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per il deposito di breve relazione in merito ai chiarimenti richiesti.

Per quanto riguarda il primo punto delle osservazioni, va innanzitutto chiarita la differenza che intercorre tra la vendita di un bene immobile sul libero mercato e la vendita dello stesso bene all'asta giudiziaria.

La principale differenza tra le due vendite risiede nel regime delle garanzie. In vendita libera, l'immobile deve essere conforme alle normative edilizie per essere venduto validamente, pena la nullità dell'atto, quindi la regolarità edilizia è un requisito indispensabile.

Invece, all'asta, la vendita si perfeziona anche in presenza di abusi, che vanno segnalati nella perizia e influiscono sul prezzo, quindi, influenzando sul prezzo, vuol significare che essi (i beni), nonostante abusivi hanno comunque un valore intrinseco.

Gli abusi possono essere di due tipi, sanabili e non sanabili. Nel primo caso le procedure di sanatoria per chi acquista un immobile all'asta sono due:

A) la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ( Il Testo Unico dell'Edilizia che riproduce la previsione dell'abrogato art. 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47), a mente del quale "... *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".

Quindi, tale prima ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della così detta "*doppia conformità*" (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) ed il vantaggio di cui gode l'aggiudicatario è quello di poter presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001

B) La sanatoria speciale prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (prima legge sul condono edilizio) che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85, con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta (sempre che il credito fosse anteriore al settembre 2003).

Tale sanatoria, senz'altro più ampia in quanto consistente in una sostanziale riapertura dei termini del condono, è ad oggi, molto più difficile da poter ottenere, essendo poche le procedure esecutive immobiliari in corso iniziate per debiti anteriori al 2003.

Laddove l'immobile abusivo non sia sanabile, lo stesso può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ma solo a condizione che ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa prevista dall'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

Va aggiunto per completezza che chi acquista all'asta un immobile abusivo non può nemmeno (secondo quanto stabilito dal Consiglio di Stato in adunanza plenaria con la sentenza n. 9/2017) eccepire l'eventuale consolidarsi nel tempo della situazione di fatto per evitare le sanzioni (compresa l'eventuale demolizione) che le leggi urbanistiche prevedono in caso di abusi edilizi.

Il Tar Catanzaro, con la sentenza del 26 giugno 2019 n.305, ribadisce un principio più volte espresso dalla Corte di Cassazione (Cass 1669/2015 o 23140/2013), ossia quello che colui che acquista un immobile dal tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato.

Si ribadisce, per tanto, che la stima effettuata in sede di divisione (che tiene conto del valore dell'immobile sul libero mercato) è cosa ben diversa dalla stima effettuata nell'ambito di un procedimento di esecuzione immobiliare e quindi, esse per ragion di logica, non potranno essere mai equiparate perché nella loro forma, seguono strade diverse di valutazione.

Per quanto concerne il secondo punto, ribadendo il concetto che un'opera abusiva non sanabile ha un valore nullo per la vendita sul mercato libero ma non per la vendita all'asta, e potendosi procedere alla sua vendita il calcolo del valore viene effettuato come "valore d'uso", che è inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Questo valore si basa sulla funzionalità e utilità dell'immobile nello stato attuale, considerando le limitazioni dovute all'abusivismo.

Nel nostro caso il valore d'uso di un ristorante, si riferisce al suo valore specifico, determinato dalla sua destinazione d'uso come locale commerciale, in particolare come ristorante e tiene conto di diversi fattori quali: l'ubicazione, la visibilità, la presenza di parcheggio, lo stato dell'immobile e la sua capacità di generare profitto.

Il valore d'uso di un ristorante può essere stimato attraverso diversi metodi, tra i quali: metodo del confronto di mercato, metodo del flusso di cassa, metodo del moltiplicatore, oppure in riferimento al valore di locazione. Poiché per i primi tre metodi non esistono valori di riferimento, si è preferito rivolgere l'attenzione al valore di locazione avendo a disposizione dei dati certi. Anche nel caso in cui l'immobile fosse stato libero da eventuali contratti, il suddetto valore è facilmente reperibile ed utilizzabile per il calcolo del valore d'uso, per tanto esso prescinde dall'essere o meno stipulato.

In conclusione delle seguenti note, la scrivente si riporta parola per parola a quanto già riferito e calcolato al punto 3.3 della relazione di stima depositata.

Napoli – ottobre 2025

L'Esperto

(Arch. [REDACTED])