



Vendita di un immobile abusivo in una procedura esecutiva

a cura di **Vittorio Buonaguidi**
Partner - Iannantuoni Cerruti & Associati

LA PAROLA ALL'AVVOCATO ...

La circolazione dei beni nell'ambito di una procedura di esecuzione forzata può determinare delle conseguenze rilevanti ove abbia ad oggetto un immobile di carattere abusivo. In materia di abusivismo edilizio, si tratta dell'ipotesi in cui la realizzazione di un immobile avviene in assenza o in difformità del provvedimento amministrativo abilitativo, che legittima la costruzione del bene nel rispetto delle norme previste dalla legge urbanistica. L'irregolarità urbanistica di un immobile abusivo, secondo l'interpretazione giurisprudenziale più recente, non impedisce tuttavia la trasferibilità dello stesso in via esecutiva.

La vendita di un immobile abusivo in una procedura esecutiva individuale o concorsuale è considerata pienamente valida (Cass., sent. 1 ottobre 2015, n. 19658), posto che, a seguito dell'abuso, non sia stata emessa l'ordinanza di acquisizione al indisponibile del comune (art. 7 della legge 47 del 28 febbraio 1985).

Tale ordinanza determina un acquisto a titolo originario a favore dell'ente locale, con la caducazione dell'ipoteca e degli altri pesi e vincoli esistenti sul bene (anche trascritti in precedenza) e successiva estinzione del processo esecutivo (Cass., sent. 6 ottobre 2017, n. 23453).

Secondo il consolidato avviso della Suprema Corte, infatti, l'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), riprodotto dell'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 dispone la nullità della circolazione di immobili abusivi non sanati (o non in corso di sanatoria).

L'ambito di applicazione di questa norma ricomprende unicamente i trasferimenti su base negoziale o volontaria, escludendo i trasferimenti eseguiti in via coattiva.

In particolare, ai sensi del comma 5 dell'art. 46, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario avrà la facoltà (ma anche l'onere) di procedere al deposito della relativa domanda entro il termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'abusività dell'immobile di per sé non è motivo di annullamento del decreto di trasferimento su istanza di parte: tale condizione assume rilevanza soltanto se non sia stata riscontrata e pubblicizzata dagli organi della procedura e l'acquisto integri per l'aggiudicatario un *aliud pro alio*. Recentemente il TAR Piemonte ha ribadito alcuni principi in merito ai rapporti che intercorrono tra il procedimento amministrativo avente ad oggetto la demolizione di un immobile abusivo e la procedura esecutiva (civilistica) del pignoramento dello stesso immobile. Innanzitutto, sussiste la legittimazione ad agire del creditore procedente, quando l'oggetto del giudizio sia l'immobile

pignorato: il pignoramento, infatti, costituisce un legame qualificato tra il creditore e il bene, nell'ambito di un interesse più specifico rispetto alla garanzia patrimoniale generica di cui all'art. 2740 cod. civ.

Il debitore pignorato (e proprietario del bene) potrà essere un cointeressato nel giudizio, stante il fatto che la titolarità del bene resta in capo a lui.

In ogni caso, si ritiene che la procedura esecutiva non sana la natura abusiva del bene, e questo anche a prescindere dal fatto che la legge ammetta la vendita di immobili abusivi, che di per sé avrebbero natura di beni *extra commercium*. Si tratta infatti di una norma eccezionale per supplire all'inerzia della P.A. nel concludere i propri procedimenti, di modo tale che la mancanza di solerzia della PA non finisca per bloccare sine die i procedimenti esecutivi.

Il TAR ribadisce che le finalità perseguite dalla PA sono avulse dagli interessi dei creditori privati, e che pertanto sono loro opponibili; inoltre, nulla impedisce al debitore pignorato di adempiere all'ordine di demolizione.

Difatti nel pignoramento immobiliare, contrariamente al fallimento e al sequestro penale, non vi è alcuna limitazione del potere del debitore-proprietario dell'immobile abusivo anche nel senso di procedere alla demolizione, trattandosi di un ordine immediatamente esecutivo dell'autorità, a cui non è possibile sottrarsi.

Più che un atto di disposizione, di per sé vietato al debitore pignorato, l'adempimento dell'ordinanza di demolizione costituisce un atto di diligente conservazione del bene, in quanto ristabilisce il valore economico originario del bene ed evita le più gravi conseguenze dell'acquisizione gratuita da parte della P.A.

Status edilizio-urbanistico dell'immobile soggetto a pignoramento

Per meglio comprendere quanto, sono doverose alcune precisazioni.

Nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, il compito di accertare lo status edilizio-urbanistico dell'immobile soggetto a pignoramento è devoluto al perito esperto nominato dal giudice, che deve procedere alla stima del bene.

Ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ. e dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., l'esperto è tenuto a verificare la conformità o meno del fabbricato alla concessione o permesso nonché, in caso di opere abusive, ad effettuare una serie di verifiche:

- in primo luogo, il controllo della possibilità di sanatoria e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, dovrà verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, si procederà alla verifica, ai fini della istanza di condono presentata eventualmente dall'aggiudicatario, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La situazione edilizio-urbanistica del bene deve essere adeguatamente descritta nell'avviso di vendita

In caso di abuso insanabile così pubblicizzato, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui

si trova, con l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi, essendo già decurtato il costo della relativa demolizione dal prezzo di stima).

Se, invece, la condizione di illiceità edilizia insanabile dell'immobile sia omessa nell'avviso di vendita (o nella perizia di stima pubblicata sui siti internet previsti dall'art. 490 cod. proc. civ.), si prospetta l'ipotesi un trasferimento di un *aliud pro alio*.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, si configura *aliud pro alio* quando il bene aggiudicato: appartenga a un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita; ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale; ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che, preso in considerazione dalla succitata ordinanza, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto» (da ultimo, Cass., sent. 12 luglio 2016, n. 14165 e sent. 25 ottobre 2016, n. 21480).

Nella casistica dell'*aliud pro alio*, sono state ricomprese le ipotesi di:

vendite forzate di terreni con erronea indicazione della destinazione urbanistica (Cass., sent. 14 ottobre 2010, n. 21249);

immobili abusivi non sanabili la cui condizione edilizia non sia stata menzionata nell'avviso di vendita (Cass., sent. 11 ottobre 2013, n. 23140).

In caso di vendita forzata di *aliud pro alio*, il rimedio esperibile per l'aggiudicatario è costituito esclusivamente dall'opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione forzata (ovvero la definitiva approvazione del progetto di distribuzione) e comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato (decreto di trasferimento o provvedimento di aggiudicazione), ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria (diffusamente, Cass., sent. 2 aprile 2014, n. 7708; conf. Cass., sent. 29 gennaio 2016, n.1669).

In ogni caso, l'opponente avrà l'onere di allegare e dimostrare il momento della conoscenza o conoscibilità ai fini della tempestività della opposizione (Cass., sent. 11 maggio 2017, n. 11729). In considerazione della natura della vendita forzata come trasferimento coattivo che si compie nell'ambito di un procedimento giurisdizionale, resta espressamente esclusa la possibilità di proporre in via autonoma (e ciò con in giudizio separato, al di al di fuori della procedura espropriativa) le azioni previste dal diritto sostanziale a tutela dell'acquirente in forza di vendita negoziale, e segnatamente tutte le impugnative negoziali (ancora sul punto Cass., sent. 2 aprile 2014, n. 7708).

Occorre precisare che solo una condizione di abuso insanabile legittima l'annullamento della vendita coattiva, conseguibile attraverso l'opposizione agli atti esecutivi nei termini e con le modalità previste.

Tuttavia, ci si interroga sull'esperibilità di un'azione risarcitoria nei confronti dell'esperto stimatore in via separata ed autonoma dall'annullamento del decreto di trasferimento.

Alla questione volutamente rimasta impregiudicata nella basilare pronuncia della Cass., sent. n. 7708/2014 può offrirsi risposta positiva nei termini meglio chiariti. In primo luogo, per la qualificazione giuridica della figura dell'esperto stimatore nella espropriazione immobiliare, l'esperto nominato per la stima del bene pignorato ex art. 568 cod. proc. civ. è - sotto molti aspetti - equiparabile ad un CTU e svolge, nell'ambito del processo, una pubblica funzione quale ausiliare del giudice, nell'interesse generale e superiore della giustizia, con responsabilità, oltre

che penale e disciplinare, anche civile nei limiti segnati dall'art. 64 del Codice di rito, e conseguente obbligo di risarcire il danno che abbia cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio.

Con riferimento ad una vicenda di erronea valutazione dello status edilizio del bene, la giurisprudenza ha ritenuto possibile prospettare l'esistenza di una responsabilità extracontrattuale del perito di stima, a condizione che si accertino l'effettiva sussistenza di dolo o colpa nello svolgimento dell'incarico, la rilevanza ai fini di una significativa alterazione della situazione reale dell'immobile destinato alla vendita e la sua incidenza causale nella determinazione del consenso degli acquirenti (Cass., sent. 23 giugno 2016, n. 13010).

Alle descritte condizioni, oggettive e soggettive, è esperibile un'ordinaria azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti del perito stimatore per il risarcimento dei danni patiti per la mancata (quantomeno) colposa indicazione della situazione di irregolarità edilizio-urbanistica, danni consistenti, in via esemplificativa, nei costi da sopportare per la demolizione delle opere abusive oppure, al contrario, per la regolarizzazione (ove possibile) dell'edificio dal punto di vista amministrativo.

Siffatta tutela risarcitoria per l'aggiudicatario, a nostro avviso, va riconosciuta sia qualora non ricorra un'ipotesi che legittimi l'annullamento della vendita (per esempio, quando l'abuso sia sanabile), sia qualora l'immobile abusivo configuri un *aliud pro alio*, e indipendentemente dall'opposizione agli atti esecutivi contro il decreto di trasferimento.

In quest'ultimo caso, infatti, l'aggiudicatario potrebbe, da un lato, aver conoscenza (o conoscibilità con l'ordinaria diligenza) del carattere abusivo dell'immobile decorsi i termini per la proposizione del rimedio ex art. 617 cod. proc. civ. (cioè a dire dopo chiusura della fase di distribuzione del ricavato), ma potrebbe anche volontariamente non chiedere l'annullamento del trasferimento e limitarsi ad domandare in via autonoma il solo risarcimento del danno allo stimatore, come opzione difensiva sicuramente ammissibile alla luce della diversità di petitum e causa petendi tra le due azioni.