Tribunale Ordinario di Vasto 80/2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti della procedura esecutiva n. 80/2018;

promossa da Italfondiario SpA

nei confronti di [redacted] ed altri

sentite le parti;

a scioglimento della riserva formulata alla udienza del 09 ottobre 2025, osserva quanto segue:

In buona sostanza parte esecutata lamenta che il bene sia invendibile perché abusivo e/o affetto da irregolarità urbanistiche che ne impediscono la circolazione e/o la vendita ed insistono perché l'esperto stimatore renda chiarimenti in ordine alle questioni sollevate dal proprio consulente di parte.

Ad avviso del Giudicante tali chiarimenti appaiono inutili in quanto, come peraltro evidenziato dalla giurisprudenza "*...le nullità previste dall'art. 40 della l. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita*" (Cassazione civile, 11/10/2013, n. 23140)..."

Tale principio appare assolutamente pacifico atteso che la natura abusiva del bene, se limita la commerciabilità del cespite nei negozi di trasferimento di diritto privato, non inficia in alcun modo la pignorabilità dello stesso, né la vendita forzata. Le vicende legate ai profili urbanistici dell'immobile, infatti, rilevano nella vendita forzata ai fini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ovvero sotto il profilo afferente alla relazione di stima del compendio pignorato, ma non hanno incidenza alcuna sulla apposizione del vincolo pignoratizio e sulla delega delle operazioni di vendita. In altri termini, l'abusività del bene deve emergere ai meri fini di rendere noto lo status dell'immobile ai potenziali offerenti in sede di vendita e, a fortiori, all'aggiudicatario, ma non incide diversamente sulla assoggettabilità del bene al pignoramento (cfr., sul punto, Tribunale di Perugia ordinanza 24.10.2023). L'unica condizione ostativa alla vendita dell'immobile, seppur abusivo, in sede esecutiva sarebbe rappresentata dalla eventuale ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune che, a quanto consta, non risulta pronunciata.

La stessa Corte Costituzionale, con sentenza n. 160/2024, per quanto qui di interesse: "1) *dichiara* l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire;

...

3) *dichiara*, in via consequenziale, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87 (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), l'illegittimità costituzionale dell'art. 31, comma 3, primo e secondo periodo, del d.P.R. n. 380 del 2001, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire".

Ed ha svolto, in motivazione, il seguente ragionamento "...Per un altro verso, la disciplina della vendita forzata assicura il rispetto della normativa urbanistico-edilizia. Infatti, l'«aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge» – vale a dire qualora presenti la

cosiddetta doppia conformità – «dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria» (in base al citato art. 17, quinto comma, della legge n. 47 del 1985). Parimenti, qualora l'immobile sia condonabile, in quanto rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della medesima legge e sia oggetto di un trasferimento derivante da procedure esecutive, «la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della [medesima] legge» (art. 40, sesto [redacted] 47 del 1985 e successivamente: art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, recante «Misure di razionalizzazione della finanza pubblica» e art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante «Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici», convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326).

Ove, viceversa, non ricorrano i presupposti per ottenere la sanatoria dell'immobile o non trovino applicazione eventuali condoni, da un lato, il carattere abusivo e non sanabile dell'immobile deve risultare dall'avviso di vendita (in tal senso, Corte di cassazione, sezione terza civile, sentenza 11 ottobre 2013, n. 23140) e, da un altro lato, il bene viene trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione *propter rem* di provvedere alla demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza.

In definitiva, la presenza di un abuso edilizio non incide sulla circolazione e sulla tutela del credito ipotecario, le cui facoltà si fanno valere in sede espropriativa, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia...".

Dunque, le considerazioni sollevate dalla difesa di parte esecutata, pur pregevoli, non possono inficiare il procedimento di vendita che deve proseguire a tutela delle legittime aspettative dei creditori.

p.q.m.

DISPONE la prosecuzione delle operazioni di vendita

FISSA, per la verifica in ordine all'esito delle stesse, l'udienza del **06 luglio 2026 ore 9.45**

Si comunichi.

Vasto, lì 20 ottobre 2025

Il GOT

Tommaso David