TRIBUNALE DI FERRARA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GEN. N. 38 / 2023 - **G.E. DOTT. STEFANO GIUSBERTI**

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

CONTRODEDUZIONI A OSSERVAZIONI DEL DEBITORE ESECUTATO

Il sottoscritto Geom. Enzo Poli Cappelli, già nominato Perito stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, con la presente, **premesso** :

- Di essere stato nominato Perito estimatore dal G.E. per tale procedura in data 31.10.2023;
- Di aver depositato a mezzo PCT in data 12 febbraio 2024 elaborato peritale corrispondente;
- Che la data di udienza, ex art. 569 CPC, è stata fissata, in rinvio, **al 17.04.2024**;
- Che risulta regolarmente costituita l'Avv. [redacted], già delegata a rappresentare il Debitore esecutato, giusta procura del 19.04.2023;
- Che in data 29 marzo 2024, l'Avv. [redacted] a mezzo PEC, notificava al sottoscritto, una serie di osservazioni all'elaborato peritale, afferente l'immobile staggito;

Tutto quanto premesso, il sottoscritto, deposita pertanto, la presente, in controdeduzione alle osservazioni proposte e a supporto integrativo del proprio elaborato, precisando quanto in seguito.

In primo luogo le osservazioni proposte dal Debitore Esecutato, sembrano eccepire sul contenuto dell'elaborato, denunciando una carenza informativa al potenziale offerente / aggiudicatario, rispetto ai quesiti, ex art. 173 bis disp. att. CPC, proposti all'Esperto, ovvero in merito alla situazione di conformità edilizia, che rappresenta a tutti gli effetti, l'argomento più corposo e complesso, di quanto oggetto di pignoramento, posto in vendita.

Invero, il sottoscritto ritiene di aver, seppur in modo discorsivo, trattato e descritto (forse fin troppo), la complessa situazione del compendio, proponendo una cristallizzazione dei luoghi, descritti anche a mezzo di rappresentazioni di tavole di disegno / grafiche comparative. L'argomento è compiutamente trattato, avendo indicato invero:

- **A pag. 09** sono riportati tutti i titoli edilizi autorizzativi o richieste in sanatoria / condono, reperiti dall'accesso atti presso l'Archivio del Comune (da cui se ne può ovviamente desumere che non vi sono pratiche di condono in corso e tutto quant'altro elencato nelle osservazioni);
- **A pag. 13** vengono sinteticamente schematizzate, in tabella, le opere rilevate difformi / abusive, con l'indicazione del relativo grado di sanabilità (pertanto non si comprende a quali carenze si faccia riferimento nell'introduzione delle medesime osservazioni inviate);
- **A pag. 14** viene indicato il costo di regolarizzazione, quantificato in unica soluzione, comprendente onorari tecnici per le opere sanabili ed i costi per la messa in pristino dei luoghi per le opere da demolire, in quanto non sanabili / condonabili (anche in questo caso non si comprende la carenza lamentata);

Proprio per cercare di fornire, un ampio spettro informativo, ai potenziali offerenti / aggiudicatari, ci si è volutamente dilungati nelle spiegazioni rese nell'elaborato, forse in lieve diverso "format" rispetto all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., attesa la particolare singolarità del caso in parola.

Infatti, lo stato rilevato dei luoghi, di diffusa e profonda difformità edilizia, che affligge l'intero compendio valutato, oggetto di vendita nella presente procedura, è caratterizzato, oltreché, dall'incertezza sulla data di realizzazione delle opere stesse, ormai sedimentate e consolidate; altresì dal carente supporto documentale di legittimazione dei luoghi, che risulta agli atti, molto scarsa e datata (in riferimento solo a vecchie planimetrie catastali, risalenti a 84 anni fa, in scala 1/200, senza

indicazioni precise e misure).

Tale alquanto rara combinazione di incognite, comporta pertanto la necessità di una **interpretazione** incrociata, tra le varie normative edilizie e la tipologia delle opere realizzate; che conseguentemente avranno differenti esiti e sorti.

Il percepibile velo d'incertezza, volutamente fatto trasparire dall'elaborato e lamentato, nelle osservazioni proposte, di parte Debitrice, è vero e concreto, in quanto, nel caso in specie, non si tratta di individuare solamente le difformità, rispetto un pregresso progetto depositato, il ché faciliterebbe sia la determinazione nella datazione della realizzazione delle opere, sia conseguentemente anche di definire e verificare l'eventuale fondamento di "doppia conformità" ex art. 36 del TUE, di cui infra.

Per cercare di dipanare la doglianza dell'argomento, che alimenta le osservazioni proposte, occorre opportuno, precisare e chiarire la differenza tra CONDONO Edilizio e SANATORIA Edilizia.

Per CONDONO s'intende una misura legislativa straordinaria ed eccezionale, senza applicazione generalizzata, essa trova regolamentazione e applicazione nei pregressi disposti normativi, di cui a: **1) prima legge (L. 47/1985)** ovvero che ha consentito la condonabilità delle opere abusive, non insistenti su aree sottoposte a particolari vincoli, concluse prima del 01.10.1983; **2) seconda legge (L. 724/1994)** ovvero, che ha consentito la condonabilità delle opere abusive, non comportanti nuove costruzioni o ampliamenti superiori a 750 metri cubi ovvero ampliamenti dei manufatti esistenti in misura superiore al 30% del volume, concluse prima del 31.12.1993, infine, **3) terza legge (L. 326/2003)** ovvero, che ha consentito la condonabilità delle opere abusive, sulla base dei criteri già individuati dalle precedenti leggi, (di cui al primo e secondo condono), con opere concluse prima del 31.03.2003.

Per SANATORIA (anche detto accertamento di conformità) s'intende invece, lo strumento con cui è consentito al privato, che abbia edificato in difformità o in assenza di un titolo edilizio, di poter sanare

i c.d. **abusi formali**, purché afferenti esclusivamente ad opere eseguite, sin dalla loro edificazione, in maniera comunque conforme rispetto agli strumenti urbanistici settoriali. Infatti essa deve sottendere al presupposto della **doppia conformità**, (ex art. 36 del DPR 380/2001) ovvero che le opere difformi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della edificazione, che a quello della richiesta in sanatoria.

Tuttavia facendo ben notare che la stessa giurisprudenza ha avuto modo di affermare che "*La dimostrazione della doppia conformità delle opere abusive, a carico del soggetto interessato, implica un estremo rigore nel fornire* ***gli elementi idonei a vagliarne la sussistenza****, trattandosi appunto di conservare opere edilizie realizzate abusivamente*" (T.A.R. Napoli, (Campania) sez. III, 06/09/2021, n.5709).

Inoltre i dubbi e perplessità espressi nell'elaborato, dall'Esperto, e solo in parte stralciati e così decontestualizzati, nelle osservazioni del legale del Debitore Esecutato, così come sotto riportato:

> *competenti, ovvero uno studio che non solo esula dal presente incarico, ma che richiederebbe un tempo indefinibile. Ne deriva che* ***tutto quanto definito finora non sanabile in realtà possa esserlo e al contrario, potrebbero emergere circostanze che rendano insanabile ciò che è stato definito come sanabile****".*

vogliono sottendere proprio al fatto che la Cassazione ha ricordato che la concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 TUE, cioè il permesso di costruire in sanatoria, estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma **NON** estingue / sana altri reati afferenti, per esempio fra le possibili, le autorizzazioni paesaggistiche eventualmente previste dal d.lgs. 42/2004 o analogamente neanche i reati disciplinati dalla normativa antisismica e sulle opere in conglomerato cementizio; tutte soggette a discipline differenziate, legittimamente e

costituzionalmente distinte, aventi oggettività giuridica diversa, rispetto a quella che riguarda l'assetto del territorio sotto il profilo edilizio.

Per non entrare, altresì, nel merito della conformità e rispetto dei diritti civilistici di terze parti (distanze dai confini, altezze, vedute ecc) **non chiaramente contemplate in una sanatoria edilizia che rimane valida fatto salvo il diritto di terzi**, appunto**.**

Tutte argomentazioni e verifiche che non solo esulano dall'incarico ex art. 173 bis, ma come espresso a pag. 15 dell'elaborato "limiti, osservazioni e considerazioni nel merito", dal principio di definizione della citata **doppia conformità.**

In secondo luogo le osservazioni proposte dal Debitore Esecutato, paventano l'ipotesi di una vendita *"aliud pro alio",* ritenendo non esaustiva, foriera e non conforme al quesito ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'elaborato peritale, che in realtà, proprio per l'ampia trattazione dell'argomento più corposo e complesso del compendio, attinente appunto la conformità edilizia, delle indicazioni riportate in esso e dalle c.d. incertezze lamentate, ma che invece inducono al consolidamento dei vari possibili scenari, offrendo al potenziale offerente / aggiudicatario tutte le informazioni QUALITATIVE e QUANTITATIVE a garanzia di una vendita ex art. 2922 c.c., in quanto il complesso stato di conformità edilizia del bene, si ritiene essere stato **ben evidenziato**.

N.B. per precisazione alla osservazione del Legale circa :

> Pur comprendendo che l'esperto non ha avuto a disposizione il tempo necessario - non "*indefinibile*" ma certamente maggiore di quello per una "ordinaria" perizia di stima - appare evidente come quanto espresso dall'esperto in relazione al bene immobile periziato non rispetti affatto il dettato normativo e possa essere foriero delle note problematiche relative ad una vendita *aliud pro alio* con conseguente perdita di efficacia della norma di cui all'artt. 2922 c.c. che assiste le procedure esecutive.

Ebbene a pag 13 dell'elaborato per termine "indefinibile" in riferimento alla tempistica, esso era inteso come riconducibile ad un termine temporale, verosimilmente necessario agli Uffici Tecnici della pubblica amministrazione, per una eventuale istruttoria di sanatoria, a seguito di istanza di parte, per voler intraprendere un percorso di regolarizzazione.

N.B.: Istanza, la cui presentazione, necessiterebbe certamente di diverse attività propedeutiche dalle indefinibili tempistiche.

In terzo luogo le osservazioni proposte da Debitore Esecutato, si intuisce, che ancora una volta obiettino sulle informazioni rese circa la questione "abusi edilizi":

> Nulla è detto a tale proposito: né che entrambe le domande, di sanatoria e di condono, debbono essere presentate nel (ristretto) termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento; né che l'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985 prevede che la domanda di condono possa essere presentata "*purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge* ")

Orbene per chiarire, ciò che in parte si condivide, ma che è in buona sostanza risulta già trattato, occorre rivedere le enunciazioni, in precedenza definite per CONDONO e SANATORIA.

Si concorda con il legale, che ben esprime, il principio normativo, ex art. 40 L. 47/1985, secondo cui le ragioni del credito in oggetto, essendo posteriori al 2003, termine di chiusura dello ultimo strumento del Condono, rendano gli abusi rilevati non condonabili.

Nell'elaborato peritale, sono indicati come **NON sanabili / condonabili**, tutti gli aumenti planivolumetrici, per i quali se ne è infatti prescritta la demolizione in pristino dei luoghi e invece **sanabili,** una serie di altre opere, che benché ritenute difformi, si sono **interpretate** come potenzialmente rientranti negli strumenti normativi, ai fini della loro regolarizzazione, pertanto fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli Uffici Tecnici Comunali ed il diritto di terzi; ed il

cui costo (tra demolizioni e sanatoria) risulta quantificato, con i suoi limiti riportati a pag. 14, in unica soluzione.

Inoltre contrariamente a quanto osservato dal Legale, il termine dei 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, invece viene erroneamente citato dal sottoscritto, in elaborato, nelle "note" di pag. 15, ma di fatto tale termine, sarebbero afferenti allo strumento del condono, (come concordemente detto anche dal Legale, non più attuabile), e non anche allo strumento della sanatoria, che invece resta sempre attuabile dal proprietario o aggiudicatario, anche oltre tale termine (di 120 giorni), ovviamente per le sole opere sanabili, come: modifiche interne, prospettiche ecc. così come meglio riportate, a pag. 13, dell'elaborato peritale depositato; tuttavia, si ritiene che tale imprecisa indicazione, non comporti pregiudizio, all'aggiudicatario, che comunque vi dovrà procedere prima o poi per sanare l'immobile acquisto.

Tanto si doveva a chiarimento, benché si eccepisca, la carenza di legittimazione in capo al Debitore Esecutato relativamente alle carenze mosse, di spettanza piuttosto, dell'eventuale aggiudicatario, nel caso in cui venisse leso il proprio diritto acquistato.

Con osservanza.

Ferrara, lì 15 aprile 2024

Si allega comunicazione PEC con osservazioni proposte e pervenute all'Esperto il 29.03.2024

L'Esperto alla stima

Geom. Enzo Poli Cappelli

TRIBUNALE DI FERRARA

Nell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (R.G. n. 38/2023 - G.E. dott. Stefano Giusberti – udienza 17.04.2024 ex art. 569 c.p.c.) promossa da:

[redacted]

[redacted] con gli avv. ti [redacted]

Contro

[redacted]

[redacted] – terza datrice di ipoteca

[redacted] – terza datrice di ipoteca

con l'intervento di

[redacted]

[redacted]

***

NOTE ALLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

La sottoscritta, quale difensore del debitore esecutato [redacted] letta la relazione di stima del bene immobile pignorato, cortesemente inviata alla scrivente via P.E.C. in data 13.03.2024, osserva quanto segue.

L'art. 173 bis, primo comma n.7, disp.att. c.p.c. dispone che in caso di presenza di opere abusive dalla relazione di stima deve risultare:

- se le opere sono sanabili;

1. gli eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria;
2. se è già in corso una pratica di sanatoria edilizia: indicandone lo stato, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, i pagamenti già effettuati e quelli da effettuare (sotto forma di oblazione);
3. la possibilità dell'aggiudicatario di poter presentare l'istanza di condono ed i relativi costi.

La norma prevede che nella perizia tecnica collegata alla procedura esecutiva vadano quindi riportati **dettagliatamente** gli aspetti di conformità o regolarità riscontrate in fase di sopralluogo, nonché le descrizioni degli illeciti e difformità, i costi per la loro eventuale regolarizzazione o loro riduzione in pristino.

Inoltre, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, l'esperto deve tener conto dei costi da sostenere per la sanatoria ed indicarli **analiticamente** all'interno della propria perizia. (ad esempio, in caso di abuso insanabile, l'esperto dovrà indicare i costi per la demolizione del bene ed il ripristino dello stato dei luoghi, o per il pagamento di eventuali sanzioni pecuniarie)

Sulla scorta di quanto indicato in perizia, il professionista delegato alla vendita sarà tenuto a riportare all'interno dell'**avviso di vendita** le analisi e le risultanze della perizia estimativa redatta dall'esperto, dando rilievo alla presenza di eventuali abusi e fornendo una **descrizione dettagliata degli stessi ai fini della stima dei costi di sanatoria/ripristino**.

Nessuna di tali indicazioni è contenuta nella relazione ricevuta, ove si afferma del tutto genericamente che "si *è ritenuto definire come SANABILE, tutto ciò che rientri, come opere e trasformazioni interne, ristrutturazioni e modifiche comunque dei volumi certamente preesistenti e come NON SANABILI, invece, tutte quelle opere che hanno visto la creazione, l'implementazione e l'aumento planivolumetrico, certamente in assenza totale di titolo autorizzativo*" .

Per concludere successivamente in maniera ancor più generica come segue: "*Si dà atto che quanto prescritto di seguito, ha scopo puramente narrativo e non esaustivo, attesa la complessità del giudizio, per il quale sarebbe necessaria una indagine documentale più approfondita, la valutazione degli strumenti urbanistici odierni e all'epoca di realizzazione delle opere, la valutazione pedissequa degli elementi cogenti e dei requisisti igienico sanitari minimi, come altezze, rapporti aeroilluminanti degli ambienti ecc, e come detto, il coordinamento con i vari uffici competenti, ovvero uno studio che non solo esula dal presente incarico, ma che richiederebbe un tempo indefinibile. Ne deriva che* ***tutto quanto definito finora non sanabile in realtà possa esserlo e al contrario, potrebbero emergere circostanze che rendano insanabile ciò che è stato definito come sanabile***".

Invero la possibilità di una **sanatoria ordinaria**, è strettamente collegata alla circostanza per cui gli abusi abbiano una "doppia conforme" (art. 36, d.p.r. 380/2001), cioè siano conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi (non specificamente individuati dall'esperto) e agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

Pur comprendendo che l'esperto non ha avuto a disposizione il tempo necessario - non "*indefinibile*" ma certamente maggiore di quello per una "ordinaria" perizia di stima - appare evidente come quanto espresso dall'esperto in relazione al bene immobile periziato non rispetti affatto il dettato normativo e possa essere foriero delle note problematiche relative ad una vendita

aliud pro alio con conseguente perdita di efficacia della norma di cui all'artt. 2922 c.c. che assiste le procedure esecutive.

Inoltre il suddetto criterio indicato dall'esperto per distinguere fra abusi sanabili e non sanabili è ancor più generico e non idoneo ad essere trasfuso nel successivo avviso di vendita se si considera che l'art. 173 bis disp att. c.p.c. impone altresì al perito di verificare se vi sia la possibilità di condono (" *in ogni altro caso , la verifica , ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni prevista dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46 , comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 , n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria* ")

Nulla è detto a tale proposito: né che entrambe le domande, di sanatoria e di condono, debbono essere presentate nel (ristretto) termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento; né che l'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985 prevede che la domanda di condono possa essere presentata "*purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge* ")

Pur considerando che alla prima legge sul condono ne sono succedute due (L.724/1994 e D.L.269/ 2003) che ne hanno prorogato l'entrata in vigore fino al 2003, le ragioni di credito che danno luogo alla vendita forzosa dell'immobile nel caso di specie non sono in ogni caso anteriori a detto anno: né quelle della procedente che agisce in forza di un decreto ingiuntivo del 2010 derivante da uno scoperto di c/c acceso in data 03.03.2005 (vds. ricorso per decreto ingiuntivo [redacted]. e per essa [redacted] né quelle d[redacted](per cui, per inciso, vi è in essere procedimento di definizione agevolata a cui il debitore ha aderito nel 2023), né quelle di [redacted] e per essa [redacted]. intervenuta per un credito ipotecario fondato su un mutuo stipulato nel 2007; sicché l'esperto avrebbe dovuto evidenziare che nessuno degli abusi presenti sarà in ogni caso condonabile.

Ferrara, 29 Marzo 2024

Avv.[redacted]