



Tribunale di Napoli

5 SEZIONE

R.G.E. n. 889-2/2017

Il Giudice dell'esecuzione Dr. Mario Ciccarelli,

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante l'iscrizione al ruolo in epigrafe, definita con ordinanza di improcedibilità del 12 aprile 2024 per sopravvenuta trascrizione ai RR.II. dell'acquisizione al patrimonio dell'Ente comunale del compendio pignorato;

richiamato il decreto del 3 maggio 2024, ritualmente comunicato, con il quale è stata disposta la trattazione cartolare della udienza del 19 giugno 2024, fissata per l'adozione dei provvedimenti di competenza del g.e. richiesti da aggiudicatario decaduto, a mezzo dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. formulata avverso il citato provvedimento di chiusura dell'espropriazione;

dato atto della ritualità del contraddittorio della presente fase processuale;

lette le note scritte di udienza depositate e viste le richieste formulate delle parti;

rilevato, segnatamente, che le parti si sono riportate ai rispettivi scritti difensivi, insistendo per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate, specie in relazione ai provvedimenti urgenti invocati dalla parte opponente;

OSSERVA

Con mutuo fondiario del 12.06.2006 per Notaio

mutuò in favore di _____ l'importo complessivo di € 1.100.000,00; a garanzia del finanziamento la mutuataria concesse ipoteca volontaria sul terreno di proprietà sito in _____, della superficie catastale di mq 4.640, riportato in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio _____

A fronte dell'inadempimento, _____ agì esecutivamente in danno della _____ per l'importo precettato di € 1.037.270,39, pignorando i fabbricati ed i locali _____



nelle more edificati sull'immobile ipotecato, riportati al N.C.E.U. del Comune di _____
N.C.E.U. al foglio _____ oltre al
terreno sito in _____ identificato al foglio _____

L'esperto stimatore nominato nel corso della procedura esecutiva, per quanto di interesse in questa sede, accertò che "A seguito di accertamento da parte dell'ufficio tecnico con relazione di sopralluogo del 26/09/2011 prot. sez. territorio n. 1184 l'ufficio rileva che le opere edili sono state realizzate in totale difformità al permesso di costruire n. 39/2010, pertanto viene emanata Ordinanza di sospensione n. 17/2011 del 30/09/2011 e successivamente Ordinanza di demolizione di opere Edili n. 15/2011 del 09/12/2011... In data 07/06/2012 con Prot.n. 141 il Comado di Polizia Municipale del Comune di _____ (Na) ha trasmesso all'ufficio Tecnico Comunale il Verbale di accertamento d'inottemperanza all'ordinanza di demolizione alla data del 29/05/2012. Tale verbale non risulta ancora trascritto presso i RR.II, né risulta al momento trascritto alcun provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale. La debitrice ha successivamente presentato presso l'ufficio tecnico Richiesta di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 con prot. N. 0005522 del 26/02/2013. Tale richiesta, presentata tardivamente rispetto alle ordinanze comunali, non ha ricevuto formale risposta di diniego in quanto relativamente al D.P.R. 380/2001 si ritiene valido il silenzio diniego. Pertanto, all'esito delle risultanze, non è al momento possibile alcuna valutazione di possibile sanatoria dell'immobile oggetto di pignoramento, salvo diverse interpretazioni normative che esulano dalla competenza dell'esperto stimatore". Dal valore commerciale del cespite, poi, ai fini dell'individuazione del prezzo base d'asta detrasse l'importo di € 547.695,07, quale costo stimato per il ripristino dei luoghi come conseguenza degli abusi edilizi.

L'esperimento di vendita del 18 aprile 2023 culminò nell'aggiudicazione del compendio per il prezzo di 1.860.000,00, a seguito di rilanci, in favore di _____ che per partecipare all'asta aveva versato quale deposito cauzionale l'importo di € 61.125,00. La cauzione venne incamerata alla procedura con decreto ex art. 587 c.p.c. di decadenza dell'aggiudicatario, non essendo stato versato il saldo prezzo entro il termine di cui all'avviso di vendita.

Bandito il nuovo esperimento, l'esecutata fornì prova dell'avvenuta trascrizione ai RR.II. della Conservatoria in data 24.01.2024 dell'acquisto del compendio pignorato in favore dell'Ente comunale; conseguentemente, garantito il contraddittorio delle parti, venne adottata l'ordinanza richiamata in epigrafe di improcedibilità dell'espropriazione.

In particolare, il provvedimento che ha definito anticipatamente la procedura esecutiva ha dato atto della sopravvenuta causa di improcedibilità e dell'impossibilità di proseguire l'azione esecutiva, stante il difetto di titolarità del



cespite in capo all'esecutata; inoltre, ha assegnato alla creditrice pignorante le somme incamerate a titolo di multa e rigettato la richiesta di restituzione delle stesse formulata dall'aggiudicatario decaduto rilevando come l'eventuale versamento dal saldo prezzo avrebbe reso intangibile l'acquisito dell'aggiudicatario.

Con lo strumento di reazione ora in rilievo, oppone l'ordinanza di chiusura anticipata dell'espropriazione.

Condivide la dichiarata improcedibilità, ma contesta che questa sia sopravvenuta all'esecuzione promossa.

Deduce come l'altrui titolarità del compendio pignorato abbia viziato *ab initio* l'espropriazione, stante la pacifica natura a titolo originario dell'acquisito effettuato dall'Ente comunale, atteso che - a suo dire - a prescindere dal momento della trascrizione nei RR.II. del provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio, l'effetto ablatorio andava fatto risalire sin dal novantesimo giorno successivo all'ordinanza di demolizione del 2011.

Rileva pertanto che l'azione esecutiva non poteva essere intrapresa, la gara non avrebbe dovuto essere indetta e che le somme versate come cauzione risultano prive di causa.

Per l'effetto, secondo la prospettazione fornita, l'art. 587 c.p.c. doveva ritenersi inapplicabile alla specie, così come la norma di cui all'art. 187 disp. att. c.p.c., con la conseguenza che le somme versate a titolo di cauzione dovevano essergli restituite, integrando l'assegnazione delle stesse al creditore pignorante un arricchimento ingiustificato.

La creditrice procedente (successore dell'originaria pignorante) ed il creditore intervenuto si sono costituite nel sub-procedimento dell'opposizione, chiedendo il rigetto del ricorso.

La cognizione sommaria che caratterizza la fase induce a non poter accordare la tutela richiesta, difettando la domanda di adeguato *fumus*.

Giova prendere le mosse dal rilievo che un immobile non conforme alle disposizioni in materia edilizia ed urbanistica può essere attratto al vincolo del pignoramento.

Infatti, 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 procedura esecutiva che ne deriva. 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 sulla apposizione del vincolo pignoratizio e sulla delega delle operazioni di vendita.

Ciò significa che 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.

E' indiscusso l'orientamento della Suprema Corte secondo cui *"Le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita"* (Cassazione civile, sez. III, 11/10/2013, n. 23140).

Tali pacifiche determinazioni sconfessano l'assunto dell'opponente secondo cui la procedura esecutiva non avrebbe potuto essere intrapresa, né la gara bandita.

Invero, la relazione di stima, al pari dell'avviso di vendita propedeutico all'aggiudicazione poi revocata, hanno dato chiaramente atto dello *status* edilizio del compendio; coerentemente l'elaborato peritale ha sottratto ai fini dell'individuazione del prezzo base d'asta il costo stimato per il ripristino delle opere a legge ed al titolo edilizio abilitativo.

Che l'immobile edificato in mancanza di titoli abilitativi, o in violazione agli stessi, possa formare oggetto di espropriazione forzata e possa essere anche trasferito per effetto dell'aggiudicazione emerge anche dalle disposizioni in materia di edilizia.

Invero, ai sensi dell'art. 43 della L. n. 47/85, *"l'esistenza di provvedimenti sanzionatori non ancora eseguiti, ovvero ancora impugnabili o nei cui confronti pende l'impugnazione, non impedisce il conseguimento della sanatoria"*. L'esecuzione dei provvedimenti sanzionatori in materia edilizia va a sua volta intesa come demolizione degli immobili abusivi, ovvero, nei casi eccezionali previsti dall'art. 31, comma 5, del d.P.R. n. 380/01, come effettivo utilizzo degli stessi, da parte del Comune, a fini di pubblica utilità.

Ne deriva che, prima dell'adozione di tali provvedimenti materiali, la sanzione irrogata al trasgressore non può dirsi ancora eseguita e che, pertanto, fino ad allora



egli conserva - se sussistente - la facoltà di avvalersi dei benefici del condono edilizio.

Siffatti benefici di legge, inoltre, spettano anche all'aggiudicatario del bene abusivo in sede di vendita forzata; l'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 cit., dispone che *"l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso per costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*.

In altri termini, per effetto della definitiva aggiudicazione e del trasferimento della proprietà in suo favore, l'aggiudicatario è rimesso in termini per aderire, entro il detto termine perentorio, al condono edilizio.

Ne discende che l'acquisizione del cespite al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31, comma 3, del d.P.R. cit. costituisce soltanto un elemento, non ancora definitivo, della fattispecie a formazione progressiva dalla quale deriva la perdita della proprietà in capo all'esecutato e, con essa, della facoltà di ottenere la sanatoria delle opere abusive.

Le considerazioni che precedono inducono ad affermare, contrariamente da quanto sostenuto dall'opponente, che laddove egli avesse versato il saldo prezzo ben avrebbe potuto rendere stabile l'acquisto, alle condizioni di legge e tenuto conto dell'esaustiva informazione contenuta nell'avviso e nella relazione ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. circa la difformità del compendio dalle norme edilizie e dal titolo abilitativo. Il che avrebbe anche consentito di rendere fruttuosa la procedura esecutiva, inibendone la chiusura anticipata.

Conseguentemente, la dichiarata improcedibilità dell'espropriazione non fa venir meno la natura sanzionatoria ex art. 587 c.p.c. della perdita della cauzione, quale corollario della decadenza dall'aggiudicazione, e non legittima la restituzione dell'importo all'aggiudicatario decaduto.

In definitiva, le somme versate, lungi dall'essere prive di causa come vorrebbe l'opponente, risultano chiaramente giustificate sia *ex ante* dalla partecipazione del all'esperimento di vendita legittimamente bandito, sia *ex post* nel momento che sono state attribuite - quale massa attiva da distribuire per effetto della chiusura anticipata dell'esecuzione - al creditore pignorante, unico creditore privilegiato avente titolo al riparto in considerazione del credito azionato.

L'opponente ritiene "paradossale" ed irragionevole l'attribuzione delle somme all'esecutante, trascurando il sacrificio subito dall'incolpevole creditore fondiario che, pur erogando un finanziamento di € 1.100.000,00 garantito ipotecariamente su un



terreno, per questioni del tutto estranee alla sua volontà ed ascrivibili unicamente agli illeciti perpetrati dal mutuatario per l'illegittima trasformazione del territorio, ha visto svanita la tutela delle proprie ragioni creditorie e della garanzia.

Al riguardo non può che richiamarsi, perché assolutamente attuale e pertinente, la recente ordinanza n. 583/2024 dell'8.01.2024 con la quale le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno rimesso alla Corte costituzionale la questione di legittimità dell'art. 7, terzo comma, della L. n. 47 del 1985 e dell'art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, con gli artt. 3, 24, 42 e 117, primo comma, Cost., nonché all'art. 1 del Protocollo addizionale della CEDU.

L'ordinanza, in attesa della pronuncia del Giudice delle leggi, è ricca di spunti di riflessione in tema di tutela dell'incolpevole creditore nelle ipotesi come quella di specie. Basti solamente richiamare il passaggio in cui le Sezioni Unite ricordano che *"la Corte costituzionale ha anche di recente ricordato che «uno svuotamento legislativo degli effetti di un titolo esecutivo giudiziale non è compatibile con l'art. 24 Cost. se non è limitato ad un ristretto periodo temporale ovvero controbilanciato da disposizioni di carattere sostanziale che garantiscano per altra via l'effettiva realizzazione del diritto di credito. In difetto di queste cautele, la disposizione legislativa vulnera il diritto di azione» (così la sentenza n. 236 del 2021, che si è richiamata alla sentenza n. 186 del 2013)"*.

Sulla scorta di quanto precede, la tutela richiesta non può essere accordata.

Le spese processuali della fase seguono la soccombenza e sono liquidate in favore delle sole parti che si sono costituite nel sub-procedimento a mente del D.M. n. 55/14 e ss. mm. in base allo scaglione di riferimento (€ 52.001-260.000) ed all'effettiva attività processuale espletata, con l'applicazione dei minimi in ragione dell'assenza di questioni complesse.

P.Q.M.

letti gli artt. 617 e ss. c.p.c.:

- RIGETTA l'istanza di sospensione;
- condanna l'opponente al pagamento delle spese della fase, che liquida in favore di e dell'Avv. , quale difensore antistatario di in € 4.217,00 ciascuno per compenso professionale, oltre spese generali al 15%; iva e cpa, se dovute, come per legge;



- fissa termine perentorio di giorni 90 per l'eventuale introduzione del giudizio di merito a cognizione piena della presente opposizione, secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito, previa iscrizione a ruolo, osservati i termini di cui all'art. 163 bis c.p.c.

Sub-procedimento definito.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti.

Napoli, 20/06/2024

Il Giudice dell'esecuzione

(Dr. Mario Ciccarelli)

