



Studio n. 517-2017/C

L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.

Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 23/10/2017

Lo studio in sintesi (Abstract): *Nella vendita forzata immobiliare in esecuzione individuale, la disciplina dell'acquisizione e allegazione del CDU si ricava dal combinato disposto e dall'evoluzione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.. L'art. 30 Testo Unico Edilizia non si applica, se non nella minima parte in cui lo stesso è richiamato dalle norme processuali.*

A questa conclusione si perviene sulla base di elementi letterali e sistematici: la vendita forzata non è un "atto tra vivi", non è "stipulata" e non può ricomprendere dichiarazioni dell'alienante; la vendita forzata ha un'espressa disciplina che ha espunto, tra l'altro, il concetto di vigenza e aggiornamento del CDU; il regime della nullità degli atti processuali, della loro rilevabilità, impugnazione e sanatoria è diverso da quello degli atti negoziali e, nel caso di esecuzione forzata in particolare, è il criterio del raggiungimento dello scopo, alla luce della funzione e della struttura della fase della vendita, a guidare l'interprete.

Dalla lettura delle disposizioni attualmente vigenti emerge la volontà del legislatore di stabilire un meccanismo che sia idoneo a mettere in condizione, sia l'ufficio che i potenziali acquirenti, di conoscere la situazione e destinazione urbanistica dei terreni (oltre che dei fabbricati) ad evitare di porre in vendita beni non commerciabili, perché frutto di una precedente lottizzazione abusiva, o di porre in vendita beni descritti con una destinazione e funzione diversa da quella effettiva in funzione di una vendita competitiva, trasparente e stabile nel rispetto dell'affidamento dei terzi e nell'interesse della procedura.

Il CDU da allegare al decreto non può allora che essere quello già acquisito alla procedura, contenente la destinazione urbanistica già indicata in avviso di vendita e debitamente pubblicizzata insieme all'elaborato peritale (nei casi in cui lo stesso è ritenuto obbligatorio per i terreni), acquisizione e allegazione che rispondono anche all'esigenza di dare comunicazione al Comune della alienazione in corso.

Il tutto è conforme alla regola dell'identità di descrizione del bene tra ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

Tale ricostruzione non impedisce che il delegato possa ritenere comunque opportuno o necessario, sia durante la vendita sia in occasione della redazione della bozza del decreto, acquisire un nuovo certificato per verificare l'attualità dello statuto urbanistico del bene (ad esempio in caso di



risalente CDU o di dubbio sull'attualità della destinazione in esso indicata), ma facendosi carico – nel caso risulti una variazione degli strumenti urbanistici e della destinazione del bene – dell'eventualità che questo sia diverso da quello descritto in perizia e/o nell'avviso di vendita e che il procedimento di vendita possa ritenersi viziato, se del caso, rivolgendosi al G.E. con istanza ex art. 591 ter c.p.c.

Il Giudice potrà fare uso dei suoi poteri d'ufficio, per verificare l'eventuale difformità del bene e/o scostamento di valore rispetto alla documentazione agli atti, per interpellare gli interessati (anche per anticipare il decorso del termine di decadenza di cui all'art. 617 c.p.c.) e/o per revocare un'eventuale aggiudicazione che ritenesse gravemente viziata.

Sommario: 1. Allegazione del CDU all'atto di trasferimento di terreni e lottizzazione abusiva. - 2. L'obbligo di allegazione del CDU nella vendita di terreni a mezzo di atto negoziale ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico Edilizia. - 3. La disciplina dell'acquisizione e allegazione del CDU in sede di espropriazione forzata immobiliare. - 4. La sequenza temporale della riformulazione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c. - 5. Conclusioni.

1. Allegazione del CDU all'atto di trasferimento di terreni e lottizzazione abusiva

L'obbligo di allegazione del CDU agli atti negoziali è previsto dall'art. 30 Testo Unico Edilizia ⁽¹⁾ (già art. 18 L. 47/85), ovvero la norma intitolata alla **lottizzazione abusiva**.

La disposizione fa riferimento e si colloca nell'ambito della regolamentazione di una fattispecie che ha rilevanza in ambito amministrativo e penale oltre che in quello civilistico della contrattazione (funzionale alla circolazione dei beni immobili).

È opportuno preliminarmente chiarire che la disciplina dell'allegazione del CDU agli atti tra vivi in forma pubblica o privata, prevista dall'art. 30 Testo Unico Edilizia, e in parte richiamata dalla disciplina processuale delle vendite forzate ⁽²⁾, sebbene collocata nella medesima sede, non si sovrappone alla fattispecie descritta al comma 1 del reato di lottizzazione abusiva.

La prescrizione sull'allegazione del CDU agli atti tra vivi di trasferimento di terreni (in particolare oggi, dopo l'introduzione della "conferma" ad opera anche di una sola parte in caso di atto nullo), si colloca nell'ottica di un generico contributo delle parti (e del notaio rogante) al rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, mediante una corretta comunicazione tra i contraenti e tra gli stessi e gli Uffici Comunali ⁽³⁾, ma la mancata allegazione del CDU all'atto negoziale non comporta di per sè la consumazione del reato e il reato, quando anche si configuri



come lottizzazione giuridica e non materiale, ben può essere realizzato nel rispetto della disciplina dell'allegazione del CDU.

In questa sede ci si intende riferire brevemente alla sola interpretazione e applicazione della disciplina processuale contenuta nel c.p.c. (attualmente negli artt. 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c), relativa all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica al fascicolo processuale, prima, e, poi, alla sua allegazione al decreto di trasferimento, rinviando a distinta riflessione quella sull'impatto (se vi sia) della disciplina della lottizzazione abusiva sulla vendita forzata ⁽⁴⁾.

Per cogliere le differenze e l'autonomia della disciplina dettata in ambito processuale rispetto a quella prevista dall'art. 30 Testo Unico Edilizia per gli atti "tra vivi" (e a cui la prima rinvia), occorre una breve premessa su quest'ultima.

2. L'obbligo di allegazione del CDU nella vendita di terreni a mezzo di atto negoziale ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico Edilizia

L'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica agli atti tra vivi (in forma pubblica o privata) aventi ad oggetto "trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni", come noto, era originariamente previsto a pena di nullità (non sanabile) ed era interpretato **sia in funzione della tutela dell'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del territorio** (collocato in un più ampio contesto che prevedeva anche specifici obblighi del pubblico ufficiale rogante, di comunicazione agli uffici comunali e alle questure ⁽⁵⁾) **sia in funzione di tutela dell'interesse dei privati ad una corretta e consapevole contrattazione** ⁽⁶⁾.

Ricordiamo, invece, che oggi l'art. 30 Testo Unico Edilizia, pur continuando a prevedere che siano "**nulli e non possono essere stipulati ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari**" tali atti "ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata", prevede la possibilità della conferma (e sanatoria) degli atti privi di tale allegazione ad opera di **uno solo** dei due contraenti o di un avente causa **in un momento successivo** ⁽⁷⁾.

Chi si è occupato dell'argomento ⁽⁸⁾ ha, pertanto, concluso che lo scopo della norma è attualmente quello di mettere a punto un meccanismo che obblighi i contraenti a comunicare agli Uffici Comunali la contrattazione dei terreni (in occasione del frazionamento propedeutico alla vendita in lotti ⁽⁹⁾ o della vendita stessa che- per la sua validità e trascrivibilità ⁽¹⁰⁾ - presuppone sempre una richiesta di rilascio al Comune competente), per mettere in condizione le parti negoziali di conoscere la destinazione urbanistica dei terreni e per sollecitare gli uffici competenti al controllo (anche successivo) della singola contrattazione, mentre l'interesse pubblico all'organico e sistematico controllo del rispetto degli strumenti urbanistici, dell' *habitat* e della riserva della programmazione dello sviluppo del territorio, verrebbe attuato attraverso l'informatizzazione delle informazioni in un archivio centrale a disposizione degli uffici comunali ⁽¹¹⁾.



L'art. 30 Testo Unico Edilizia, nella sua formulazione attuale, oltre alla descrizione della fattispecie (a rilevanza penale e amministrativa) della lottizzazione abusiva (nel suo comma 1), prevede:

1. la nullità e l'intrascrivibilità degli *atti tra vivi* aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni in assenza di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche dell'area interessata (comma 2, primo periodo);

2. l'esclusione dell'obbligo di allegazione nel caso di terreni pertinenziali a *"edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore ai 5000 metri quadrati"* (comma 2, secondo periodo);

3. l'obbligo del rilascio del certificato da parte del competente ufficio comunale nel termine di 30 gg. dalla richiesta e la validità dello stesso *"per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici"* (comma 3);

4. la sostituzione del certificato con una *"dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi"*, qualora nel termine di 30 gg. il certificato non sia rilasciato (comma 4);

5. in difetto di allegazione, la successiva possibilità di conferma o integrazione dell'atto nullo anche ad opera di una sola parte o dei suoi aventi causa, *"mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare (o integrare)"*(comma 4 bis);

6. il deposito presso il Comune del tipo relativo ai frazionamenti catastali dei terreni, in assenza del quale gli stessi non possono essere approvati dall'Agenzia delle Entrate (comma 5);

7. l'ordinanza con cui il dirigente o il responsabile del Comune, accertata la lottizzazione, ordina la sospensione della stessa (ovvero l'interruzione delle opere in corso e il divieto di disporre dei suoli e delle opere *con atto tra vivi*) e la previsione che tale ordinanza debba essere trascritta (comma 7);

8. l'acquisizione al patrimonio disponibile del Comune dei terreni interessati, una volta decorsi i 90 gg. dalla comunicazione, in assenza di revoca dell'ordinanza di sospensione (comma 8);

10. la nullità e non stipulabilità degli atti aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stata emessa il provvedimento di sospensione della lottizzazione, dopo la sua trascrizione⁽¹²⁾;

11. l'esclusione dell'applicabilità dell'art. 30 alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi ed estintivi di diritti reali di garanzia o servitù (comma 10).



La disciplina riguarda, dunque, sia la fattispecie della lottizzazione abusiva e le sue conseguenze che l'obbligo di richiesta e allegazione del CDU, obbligo che è situato nello stesso contesto normativo per il rispetto di una medesima *ratio* sottostante, ma che rimane autonomo rispetto alla fattispecie a rilevanza penale e amministrativa.

In particolare stante la previsione espressa di cui al comma 9 ⁽¹³⁾, quanto alla nullità (insanabile) degli atti successivi alla trascrizione dell'ordinanza di sospensione, nel caso di accertata lottizzazione abusiva da parte degli uffici Comunali, si ritiene *a contrariis* che l'atto di disposizione di terreni in regola con le prescrizioni in tema di CDU e trascritto prima della trascrizione della predetta ordinanza sia da considerarsi valido, quando anche elemento costitutivo della fattispecie del "reato di lottizzazione".

La questione, in tali casi, sembra piuttosto spostarsi sulla posizione del terzo acquirente, sulla sua buona o mala fede, possibile negligenza o responsabilità nella partecipazione o meno al reato di lottizzazione abusiva, sulla possibilità che a lui venga a sua volta notificata un'ordinanza di sospensione o che subisca gli effetti di una confisca irrogata in sede penale ⁽¹⁴⁾.

3. La disciplina dell'acquisizione e allegazione del CDU in sede di espropriazione forzata immobiliare

Quanto all'applicabilità diretta della disciplina prevista dall'art. 30 per "*gli atti tra vivi*" alle vendite "coattive", già prima dell'introduzione della delega al notaio delle operazioni di vendita e alle modifiche della legge 302 del 1998, che per prime introdussero una disciplina processuale della materia, era lecito dubitarne ⁽¹⁵⁾.

Gli argomenti per sostenere che la disciplina dettata dall'art. 30 Testo Unico Edilizia non riguardi le vendite forzate che si attuano a mezzo di decreto di trasferimento (se non nei limiti del richiamo in esse contenute ⁽¹⁶⁾) sono:

- quello letterale, della terminologia usata dal legislatore del Testo Unico Edilizia avente sicuramente ad oggetto atti negoziali e non giudiziali (l'espressione "atti tra vivi" ⁽¹⁷⁾, il riferimento alla "stipula" ⁽¹⁸⁾ e alle dichiarazioni dell'alienante o di uno dei condividenti ⁽¹⁹⁾)

- quello sistematico, rinveniente:

- sia dall'espressa esclusione di alcune categorie di atti per i quali il legislatore ha fin dall'origine ritenuto di poter escludere ⁽²⁰⁾ il rischio di lottizzazione abusiva (ovvero gli atti *mortis causa*, le divisioni ereditarie, alcune donazioni tra parenti e gli atti relativi ai diritti di servitù), atti nei quali il trasferimento o la costituzione di diritti reali sono presunti rispondere ad esigenze specifiche e diverse ⁽²¹⁾,

- sia dall'espressa esclusione proprio degli atti costitutivi, modificativi ed estintivi di diritti reali di garanzia, esonero che lascia intendere che il legislatore ⁽²²⁾ abbia voluto favorire e snellire il sistema del credito a discapito di un eventuale rischio di lottizzazione abusiva ⁽²³⁾,



• sia – infine- dalla speciale disciplina delle nullità degli atti di trasferimento a forma giudiziale ⁽²⁴⁾, del tutto diversa dalla nullità (originariamente insanabile) che il legislatore intendeva, invece, comminare agli atti tra vivi ⁽²⁵⁾ e che rende di fatto inapplicabile o applicabile con effetti del tutto diversi la disciplina prevista per gli atti negoziali.

Da questo punto di vista l'esclusione (implicita nella norma) della vendita forzata a mezzo di decreto di trasferimento dal suo campo di applicazione è perfettamente coerente con la sua formulazione, se si considera che tale vendita, oltre che avere forma giudiziale e realizzarsi all'esito di un procedimento con propri tempi e regole di sviluppo, esclude -per definizione- la volontà dell'alienante (che, anzi, si presuppone statisticamente contraria alla vendita) e si caratterizza per essere funzionale proprio a quella tutela del credito (molto spesso) ipotecario, che la norma stessa, anche in ambito negoziale, ha inteso privilegiare.

Il fatto, poi, che un espresso esonero dall'applicazione delle nullità in materia urbanistica per le vendite forzate in sede esecutiva ⁽²⁶⁾ sia stato previsto solo per quelle derivanti dall'omessa menzione dei provvedimenti autorizzativi dei fabbricati (art. 46), e non per quella derivante dalla mancata allegazione del CDU (art. 30), non sembra argomento determinante, se si consideri che la disciplina delle menzioni urbanistiche per i fabbricati è diversa per *ratio* e per articolazione da quella sull'allegazione del CDU e che l'espressa esclusione di cui al comma 5 dell'attuale art. 46 Testo Unico Edilizia ben può essere giustificata dall'esigenza – peculiare della vendita di fabbricati- di chiarire che in vendita forzata si possano alienare anche i c.d. beni "incommerciabili" ⁽²⁷⁾.

Infine, ma non da ultimo, l'espressa previsione in ambito processuale di una disciplina propria in tema di CDU e sua allegazione (che nel tempo è stata più volte riformulata e, quindi, meditata), è ulteriore conferma della specificità e diversità di normativa applicabile agli atti di vendita forzata giudiziale rispetto a quelli negoziali ⁽²⁸⁾.

Ricordiamo, infatti, che la fase di liquidazione dei beni, il c.d. subprocedimento di vendita, si colloca in un processo, quello esecutivo, con sue regole di svolgimento e con la funzione prioritaria di dare soddisfazione e tutela al diritto di credito.

Con evidenza dopo le riforme del 2005 e 2006, tale fase è stata via via caratterizzata da un rafforzamento della tutela dei terzi interessati all'acquisto o aggiudicatari, in funzione di una vendita maggiormente competitiva (trasparente, pubblicizzata e stabile) e conseguentemente del miglior realizzo possibile, nell'interesse di tutte le parti del processo (sia i creditori che il debitore).

Ferma, dunque, la condivisione di una generica esigenza di tutela dell'interesse pubblico al rispetto della programmazione dello sviluppo del territorio e dell'*habitat*, nel caso di vendita forzata è **l'esigenza di corretta informazione all'acquirente**, quella che sembra prevalere a tutela diretta dell'affidamento del mercato e indiretta (per suo tramite) della maggior soddisfazione possibile del credito (nel rispetto della posizione del proprietario esecutato).

È evidente, infatti, che la disciplina processuale, introdotta inizialmente nell'art. 567 e 591 bis e poi nel tempo regolata anche dagli artt. 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c., è prettamente



volta alla corretta descrizione e valutazione dei beni da porsi in vendita (per una vendita trasparente, pubblicizzata e stabile), circostanza che, ingenerando affidamento nei terzi ed in un ampio pubblico, consente una maggiore partecipazione e il miglior realizzo possibile nell'interesse di tutte le parti del processo.

L'acquisizione del CDU al fascicolo processuale, la sua allegazione al decreto di trasferimento e l'eventuale omissione dell'uno o l'altro obbligo, potranno allora rilevare sul piano della regolarità o della nullità della fase della liquidazione e del suo atto finale, secondo il regime di impugnativa degli atti processuali, ma solo nel caso in cui l'omissione sia stata idonea ad incidere sulla trasparenza e competitività della vendita (il caso in cui del bene si diano informazioni errate o non si diano informazioni sufficienti) o abbia determinato un vizio così grave, ignorato al momento della vendita, che possa fondare un'impugnativa anche successiva (la mancanza di qualità essenziali o il c.d. *aliud pro alio*)⁽²⁹⁾.

Affrancata la disciplina processuale da quella prevista nel Testo Unico Edilizia per gli atti negoziali, resta il dubbio sul rinvio alla *normativa vigente* per l'acquisizione al fascicolo processuale del CDU⁽³⁰⁾, rinvio che potrebbe essere inteso sia solo come riferimento ai casi in cui lo stesso è richiesto per il trasferimento dei terreni in ambito negoziale, sia come sempre obbligatorio per qualsiasi vendita in funzione del controllo (anche per i fabbricati) della conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti⁽³¹⁾.

Per arrivare a concludere che il riferimento è solo ai casi previsti dalla normativa vigente per il trasferimento dei terreni⁽³²⁾, ma secondo regole e per finalità diverse rispetto a quelle previste in ambito negoziale, può essere utile ripercorrere l'evoluzione della disciplina processuale riservata all'argomento (dalla sua introduzione nel 1998 ad oggi)

4. La sequenza temporale della riformulazione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.

La lettura sinottica degli articoli interessati dalle modifiche apportate al c.p.c., a partire dall'8 settembre 1998 (data di entrata in vigore della legge 302 del 1998) ad oggi, evidenzia la *ratio* della disciplina processuale che è essenzialmente quella della trasparenza delle informazioni, con conoscenza da parte dell'ufficio, dei terzi interessati all'acquisto e dell'acquirente di una medesima e determinata situazione urbanistica rispetto ai beni e non solo ai terreni da vendere.

Nel periodo che va dall'entrata in vigore della legge 302 del 1998, introduttiva della delega a notaio delle operazioni di vendita, al 10 settembre 2005 (data di entrata in vigore della D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80⁽³³⁾) i due articoli del c.p.c. che (per primi) parlano di certificato di destinazione urbanistica sono:

- **il riformulato art. 567**, secondo cui il creditore istante per la vendita avrebbe dovuto depositare in allegato al ricorso (quindi anticipatamente rispetto all'elaborazione della perizia), oltre alla c.d. documentazione ipocatastale⁽³⁴⁾, anche "*il certificato di destinazione urbanistica di*



cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso"⁽³⁵⁾,

- **il nuovo art. 591 bis**, dedicato alla delega delle operazioni di vendita a notaio, secondo il cui quarto comma l'avviso redatto dal notaio delegato doveva *"inoltre contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47....."* e secondo il cui ottavo comma al decreto doveva *"essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che conserva validità per un anno dal suo rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo"*.

La formulazione del combinato disposto lasciava pensare all'intenzione del legislatore di acquisire un certificato di destinazione urbanistica (in caso di trasferimento di terreni ⁽³⁶⁾) "aggiornato" nei soli due momenti cruciali del procedimento di liquidazione-vendita:

- **l'elaborazione** della stima (con il CDU di non oltre 3 mesi rispetto al suo deposito in allegato all'istanza di vendita), cioè la presa in carico da parte dell'ufficio dell'incarico di vendita, e

- **l'atto di trasferimento**, cioè l'atto finale cui il procedimento è preordinato (con un CDU di non oltre un anno dal suo rilascio),

mentre nulla si diceva circa la necessità di eventuali aggiornamenti in corso di vendita ⁽³⁷⁾.

È abbastanza chiara, fin da allora, la necessità di contemperare l'esigenza di trasparenza e attualità delle informazioni con quella di celerità e snellezza della procedura.

Non era prevista alcuna dichiarazione di vigenza in alcun momento, ma solo lo scrupolo di verificare al momento della vendita (che al momento di entrata in vigore della norma poteva essere dopo molti anni dalla redazione della perizia) l'attualità di una destinazione che, se incisivamente cambiata, avrebbe potuto generare un vizio di nullità per *aliud pro alio* ⁽³⁸⁾.

Con il D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80 ⁽³⁹⁾:

- **l'art. 567** resta sostanzialmente inalterato, salvo il nuovo riferimento *"al certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso"* (anziché *"di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47,..."* adeguamento dovuto all'entrata in vigore del D.P.R. 380 del 2001),

- viene introdotto **l'art. 173 quater disp. att.**, dedicato all'avviso delle operazioni di vendita con incanto da parte del professionista delegato ⁽⁴⁰⁾, che resterà sostanzialmente inalterato fino ad oggi ⁽⁴¹⁾ e che ricalca nel contenuto quanto era già precedentemente previsto dal comma 4 del precedente art. 591 bis (col medesimo adeguamento di cui sopra: *"L'avviso di cui al terzo comma dell'articolo 591-bis del codice deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"* (anziché *"di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47,..."*),

ma le vere novità riguardano:



- l'introduzione **del nuovo articolo 173 bis disp. att.**, dedicato interamente al contenuto dei compiti dell'esperto e della relazione di stima, che diviene il documento centrale e tendenzialmente esauriente delle caratteristiche del bene, idoneo a fornire quelle informazioni che nella contrattazione privata spettano all'alienante e possono, se ignorate, fondare un'impugnativa per vizi.

Il nuovo art. 173 bis disp. att. (per quanto qui interessa) - dispone, infatti, che l'esperto:

a) *"prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei⁽⁴²⁾",*

e

b) rediga la relazione di stima da cui devono risultare:

- *"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico"⁽⁴³⁾;*

- *"la verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso⁽⁴⁴⁾"*

e, soprattutto,

- la riformulazione dell'**art. 591 bis**, che (per quel che qui interessa), oltre a rinviare al nuovo art. 173 quater disp. att. in merito al contenuto dell'avviso di vendita⁽⁴⁵⁾, riscrive il suo comma 7 (già comma 8 nella precedente versione) e stabilisce che **"al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile *quale risultante dal fascicolo processuale*"**.

Al D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, fecero seguito a ruota: il al D.L. 30 giugno 2005, n. 115, convertito con modificazioni dalla L. 17 agosto 2005, n. 168 e il D.L.30 dicembre 2005, n. 273, convertito con modificazioni dalla L. 23 febbraio 2006, n. 51.

I tre interventi normativi, nel loro insieme, oltre ad introdurre la vendita senza incanto come modalità di vendita forzata preferenziale, hanno ridefinito il sistema vendita forzata come vendita competitiva e trasparente e la fase della liquidazione come un subprocedimento distinto e parzialmente autonomo dal processo esecutivo cui è funzionale⁽⁴⁶⁾.

Stante l'assenza della garanzia per vizi in vendita forzata, il legislatore del 2005-2006, ha rafforzato non solo l'aspetto documentale e pubblicitario⁽⁴⁷⁾, informativo sullo stato di fatto e di diritto dei beni, ma anche la visionabilità diretta dei beni e la loro liberazioni ad opera della procedura⁽⁴⁸⁾ mediante la disciplina a regime della custodia, il tutto al fine di rendere maggiormente appetibili e stabili le vendite.



E, per un miglior coordinamento delle disposizioni interessate, infatti, nell'ambito di questi interventi normativi, dopo poco più di 3 mesi di vigenza, esattamente dal 1 gennaio 2006 ⁽⁴⁹⁾, il legislatore:

- ha espunto dall'art. 567 l'obbligo di allegazione del CDU di data anteriore ai tre mesi; per inserirlo, senza più alcun riferimento alla data del suo rilascio:

- nell'art. 173 bis disp. att, che (identico per il resto) ancor oggi ⁽⁵⁰⁾ recita al suo punto n.6):

*“la verifica della **regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa**”.*

In sostanza si è preso atto dell'inutilità di un'acquisizione del CDU anticipata all'istanza di vendita collocandola, invece, nella fase della redazione della relazione dell'esperto (momento cruciale sia per la valutazione delle parti, in sede di autorizzazione alla vendita, sia per quelle degli interessati all'acquisto, poi ⁽⁵¹⁾) e si è eliminato intenzionalmente qualsiasi espresso riferimento alla data di rilascio e alla scadenza temporale della sua validità, circostanza che ridefinisce il rinvio alla normativa vigente ed esclude quella sulla sua vigenza e invalidità per decorso del tempo.

Intervento e scelta che, collocati nel contesto della ridefinizione della struttura e della funzione del subprocedimento di vendita, indicano che la *ratio* dell'acquisizione e dell'allegazione del CDU -nel caso di vendita forzata di terreni- è quella della trasparenza, competitività e stabilità della vendita da contemperare con l'esigenza di celerità e snellezza del procedimento e con l'interesse pubblico a che gli uffici comunali siano, comunque, informati della vendita in corso.

Ne risulta un quadro ⁽⁵²⁾ in cui, eliminato ogni riferimento alla “scadenza” o alla “non anteriorità ad una certa data” ⁽⁵³⁾ del certificato, si è prescritto:

a) nella fase della liquidazione fino all'aggiudicazione,

l'acquisizione del CDU “*previsto dalla vigente normativa*”, ad opera dell'esperto, e

l'inserimento in avviso di vendita dell'indicazione della destinazione urbanistica “*di cui all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*”, ad opera del professionista delegato.

La disciplina di acquisizione del CDU in tale fase è suscettibile di un'interpretazione elastica e discrezionale che deve tenere conto, da una parte, dell'esigenze cui l'acquisizione in ambito processuale è preordinata, dall'altra, di quelle di celerità, snellezza e contenimento dei costi delle procedure esecutive

Non è prescritta espressamente alcuna nullità per l'indicazione di una destinazione urbanistica risultante da un CDU di data risalente. In tali casi sarà la disciplina generale delle nullità processuali e quella specifica dei mezzi di impugnazione in vendita forzata a chiudere il sistema e un vizio, che possa inficiare la regolarità o la validità della vendita, potrà essere fatto valere, a seconda dei casi e della sua gravità, durante (irregolarità o nullità del procedimento di vendita ⁽⁵⁴⁾)



o anche dopo la stessa (nel caso di mancanza di qualità essenziali o *aliud pro alio*) secondo i mezzi di impugnazione ritenuti ammissibili, ma senza necessità di onerare formalmente gli uffici di reiterati aggiornamenti laddove non vi siano indici o notizie sulla necessità di farlo⁽⁵⁵⁾.

Tra l'altro la disposizione sull'acquisizione del CDU -per come è scritta nel corpo dell'art. 173 bis disp. att. e secondo una lettura che tiene conto dello scopo della disciplina processuale nel suo insieme- è certamente finalizzata alla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dei **fabbricati**⁽⁵⁶⁾, oltre che a notiziare gli Uffici Comunali della vendita dei terreni ed in entrambi i casi sempre ad informare gli eventuali interessati all'acquisto dello statuto urbanistico dei beni posti in vendita.

Sono il rinvio all'art. 30 del Teso Unico Edilizia di cui all'art. 173 quater disp. att (a proposito dell'indicazione in avviso di vendita) e quello al CDU "*se previsto dalla legge*" di cui all'art. 591 bis (a proposito dell'allegazione al Decreto di trasferimento) che riportano gli obblighi di acquisizione formale al fascicolo e di allegazione al decreto ai (soli) casi previsti per il trasferimento di terreni⁽⁵⁷⁾.

La *ratio* è chiaramente quella di rendere edotti l'ufficio giudiziario, prima, e le parti interessate all'acquisto, dopo, della situazione urbanistica di tutti i beni immobili (sia dei fabbricati che dei terreni), **contemperando questa esigenza con i tempi e lo sviluppo delle procedure**.

Resta implicito nel sistema che il perito, oltre ad acquisire il CDU in base al quale descriverà la destinazione del terreno, che ne è la caratteristica essenziale, e verificare eventuali vincoli *derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria*, avrà cura di verificare e dare conto in perizia di eventuali possibili future variazioni alle prescrizioni urbanistiche di cui venisse a conoscenza.

Come anche, nel caso in cui in corso di vendita emergesse la modificazione degli strumenti urbanistici, sarà opportuno verificare se tale modifica incida sensibilmente sulla destinazione o valore dei beni, come descritti e posti in vendita e nei casi dubbi rivolgersi al Giudice dell'Esecuzione per la verifica dell'attualità della perizia;

b) nel momento dell'emissione del decreto, l'allegazione al decreto del CDU, se previsto dalla legge, **quale risultante dal fascicolo processuale**.

Difficile dubitare del significato dell'attuale ottavo comma dell'art. 591 bis c.p.c., davanti ad una scelta precisa fatta dal legislatore del 2005, nel senso di allegare al decreto di trasferimento non più un CDU necessariamente aggiornato, ma quello risultante dal fascicolo processuale.

Scelta che, tra l'altro, è perfettamente coerente con la consolidata interpretazione dell'art. 586 c.p.c., secondo cui il decreto non può che ripetere la descrizione contenuta nell'ordinanza di vendita, regola di trasparenza e certezza sia per chi compra sia per coloro che non hanno comprato, ma avrebbero potuto farlo se messi nelle medesime condizioni dell'acquirente⁽⁵⁸⁾.

Non dovrebbe stupire che il CDU da allegare debba essere quello risultante dal fascicolo processuale e sulla base del quale è stata disposta e pubblicizzata la vendita, perché la norma, in questa sede, non è volta ad impedire la consumazione del reato di lottizzazione abusiva, ma solo ad assicurarsi che il certificato sia stato chiesto (negli stessi casi in cui deve essere chiesto, secondo



la normativa vigente), che l'esperto ne abbia tenuto conto nella redazione dell'elaborato e che esso circoli con l'atto di trasferimento, documentando le caratteristiche del bene che l'acquirente è stato invitato ad acquistare.

Tale ricostruzione non impedisce che il delegato possa ritenere opportuno acquisire un nuovo certificato per verificare l'attualità dello statuto urbanistico del bene.

In tali casi l'eventuale allegazione al decreto di trasferimento del nuovo CDU sarà possibile, senza ulteriori verifiche, solo nel caso in cui la destinazione sia rimasta invariata, ché altrimenti sarà onere del delegato farsi carico del problema (che il bene posto in vendita sia diverso da quello descritto in perizia e nell'avviso e che la variazione della destinazione urbanistica possa aver viziato il procedimento di vendita), se del caso rivolgendosi al G.E. con istanza ex art. 591 ter c.p.c. ⁽⁵⁹⁾.

5. Conclusioni

La disciplina processuale dell'acquisizione e allegazione del CDU *"di cui all'art. 30 del Testo Unico Edilizia"* nella vendita forzata immobiliare in esecuzione individuale è quella desumibile dal combinato disposto e dall'evoluzione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.

Non si applica alla vendita in sede di vendita forzata la disciplina di cui all'art. 30 Testo Unico Edilizia per gli atti tra vivi, se non nella minima parte in cui questa è dalla stessa richiamata:

perché la vendita forzata non è un "atto tra vivi", non è "stipulata", e non può ricomprendere dichiarazioni dell'alienante,

perché la vendita forzata ha un'espressa disciplina che ha espunto, tra l'altro, il concetto di vigenza e aggiornamento del CDU e non ha previsto espressamente la sanzione della nullità del trasferimento in caso di mancata allegazione,

perché il regime della nullità degli atti processuali, ammesso il vizio, è, comunque, diverso da quello degli atti negoziali ⁽⁶⁰⁾,

perché la tutela del credito e della funzione giudiziaria, con le sue regole, è idonea a prevalere, in determinati casi e in presenza di indici normativi, su altre disposizioni pure a tutela di interessi di rango pubblico ⁽⁶¹⁾.

La lettura delle disposizioni processuali attualmente vigenti, alla luce anche della loro riformulazione e sequenza temporale, porta l'interprete alle seguenti conclusioni:

A. nella fase propedeutica ad una corretta e competitiva vendita, il legislatore ha inteso stabilire un meccanismo che fosse idoneo a mettere in condizione l'ufficio e i potenziali acquirenti di conoscere la situazione e destinazione urbanistica dei terreni (oltre che dei fabbricati) ad evitare di porre in vendita beni non commerciabili perché frutto di una precedente lottizzazione abusiva o di porre in vendita beni descritti con una destinazione diversa da quella loro spettante:

- attraverso un incarico all'esperto dettagliato e rigoroso nel rispetto della tutela dell'affidamento dei terzi nella vendita forzata, oltre che degli interessi pubblici cui sono sottesi gli strumenti urbanistici (vigente art. 173 disp. att. c.p.c. n. 4, 6, 7).



Il tutto:

- sia sotto il profilo della corretta informazione da dare agli interessati all'acquisto per **una vendita trasparente e competitiva,**

- sia sotto il profilo della corretta valutazione di mercato dei beni posti in vendita per **una la migliore e più rapida vendita possibile,**

- sia sotto il profilo della stabilità della vendita affinché il procedimento o il trasferimento non incorrano in vizi di irregolarità o nullità idonei a travolgere la vendita stessa, con relativa responsabilità del precedente (art. 2921 c.c.).

B. nella fase di individuazione del miglior offerente, cioè fino all'aggiudicazione, il legislatore ha voluto garantire evidenza e chiarezza alla destinazione urbanistica dei **terreni** da porsi in vendita, negli stessi casi previsti dalla legge per gli atti negoziali ⁽⁶²⁾:

- mediante il riferimento alla destinazione urbanistica del terreno (*"risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30"* del Testo Unico Edilizia) che deve essere contenuta nell'avviso di vendita redatto dal delegato (art. 173 quater disp. att. c.p.c. ⁽⁶³⁾),

- mediante la messa a disposizione del pubblico della perizia ⁽⁶⁴⁾ redatta secondo l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (con la previsione, pertanto, della sua obbligatoria consultabilità anche mediante la pubblicazione sui siti internet di cui all'art. 490 c.p.c. ⁽⁶⁵⁾).

C. nella fase del trasferimento dei beni aggiudicati, laddove la formulazione attuale dell'art. 591 bis c.p.c. (al suo attuale comma 8) prevede l'allegazione al decreto di trasferimento del CDU (*se previsto dalla legge*) *come risultante dal fascicolo processuale* (senza più alcun riferimento alla sua validità annuale), il legislatore ha evidentemente inteso semplicemente documentare la destinazione urbanistica risultante dagli atti e resa pubblica in occasione della vendita.

Il richiamo alle previsioni di legge, come già detto, è da intendersi riferito ai casi in cui lo stesso è ritenuto obbligatorio per i terreni ⁽⁶⁶⁾.

Tale ricostruzione non impedisce che il delegato possa ritenere comunque opportuno o necessario, sia durante la vendita sia in occasione della redazione della bozza del decreto, acquisire un nuovo certificato per verificare l'attualità dello statuto urbanistico del bene ⁽⁶⁷⁾ (ad esempio in caso di risalente CDU o di dubbio sull'attualità della destinazione in esso indicata), ma facendosi carico – nel caso risulti una variazione degli strumenti urbanistici e della destinazione del bene- dell'eventualità che il bene posto in vendita risulti diverso da quello descritto in perizia e/o nell'avviso di vendita e che il procedimento di vendita possa ritenersi viziato ⁽⁶⁸⁾, se del caso rivolgendosi al G.E. con istanza ex art. 591 ter c.p.c. ⁽⁶⁹⁾

Secondo questa ricostruzione, l'eventuale omissione dell'acquisizione del CDU in corso di vendita o della sua allegazione al decreto, potrebbero non inficiare la validità del procedimento di vendita laddove la destinazione urbanistica corretta sia stata, comunque, indicata in perizia e in avviso di vendita ⁽⁷⁰⁾ o se la stessa non sia rilevante in pratica ai fini della descrizione e/o del valore dei terreni da vendere ⁽⁷¹⁾; mentre sarebbe impugnabile la vendita, laddove la mancata



acquisizione o allegazione del CDU o il suo superamento (per modifica degli strumenti urbanistici)⁽⁷²⁾, abbiano determinato un grave errore descrittivo del bene idoneo a fondare un'opposizione ex art. 617 c.p.c. agli atti del subprocedimento di vendita o al decreto di trasferimento (nei casi più gravi), come ormai acquisito da una consolidata giurisprudenza.

Ne consegue anche il dubbio che possa essere rifiutata la trascrizione di un decreto di trasferimento, per mancata allegazione del CDU, avuto particolare riguardo alla non applicabilità *tout court* dell'art. 30 Testo Unico Edilizia ai provvedimenti giudiziali di vendita forzata e al particolare regime delle nullità degli atti processuali, ma sulla questione non si rilevano precedenti giurisprudenziali.

Elisabetta Gasbarrini

- 1) D.P.R. n. 380/2001.
- 2) Il richiamo nelle norme processuali è stato inserito originariamente nell'art. 567 (al CDU "di cui all'art. 18 L. 47/85", poi al CDU "come previsto dalla vigente normativa") e nell'art. 591 bis ("l'avviso deve inoltre contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47..." nonché "...al decreto deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ..."), mentre dalla riforma del 2005 è contenuto con diversa formulazione negli artt. 173 bis disp. att. ("previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa") e- 173 quater disp. att. ("l'avviso deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380")
- 3) Su come l'introduzione della conferma abbia modificato il senso e la *ratio* della normativa in tema di allegazione del CDU si veda Studio 192-2006/C del 9 giugno 2006, *Gli obblighi di trasmissione e comunicazione e la circolazione giuridica dei terreni*, in CNN Notizie del 20 luglio 2006 e Studio CNN 100-2006/C del 25 marzo 2006 di M.Leo, *La sanatoria della nullità degli atti traslativi dei terreni*, in CNN Notizie del 7 dicembre 2007.
- 4) Nella vendita forzata, il reato di lottizzazione potrebbe in astratto rilevare come fattispecie pregressa (esecutato che abbia effettuato attività materiale funzionale ad una lottizzazione abusiva o che abbia acquistato lotto di terreno o fabbricato oggetto di precedente attività) e porre un problema di commerciabilità dei fabbricati o terreni oggetto di lottizzazione (sia quando un provvedimento di sospensione sia già stato trascritto prima del pignoramento sia nel caso in cui vi sia il rischio che venga disposta una confisca). Da questo punto di vista la *ratio* dell'introduzione in ambito esecutivo di un'espressa disciplina di acquisizione e allegazione del CDU, oltre che dell'esame da parte del perito degli strumenti urbanistici vigenti (per la verifica della regolarità urbanistica dei fabbricati), sarebbe proprio quella di rendere edotti sempre sia l'esperto, nella redazione del suo elaborato, sia l'acquirente, di tutte le informazioni utili per conoscere lo statuto urbanistico dei beni oggetto di vendita e il loro reale valore di mercato.
- 5) Dopo l'abrogazione del comma 6 dell'art. 30 T.U.E. e dell'art. 7 L. 310 del 1993 (nonché del comma 2 dell'art. 47 T.U.E.), di cui al D.P.R. 9 novembre 2005 n. 304, resta il generico obbligo di denuncia del pubblico ufficiale di cui agli artt. 361 c.p. e 331 c.p.p. per il caso in cui lo stesso omette o ritarda di denunciare all'autorità giudiziaria (o ad un'altra autorità che a quella abbia obbligo di riferirne), un reato di cui abbia avuto notizia nell'esercizio o a causa delle sue funzioni. Studio CNN 192-2006/C cit.
Nella vigenza delle due precedenti disposizioni vi è stato anche chi aveva ipotizzato che l'obbligo di allegazione avesse la funzione di informare il notaio rogante (non le parti) del rischio di consumazione del reato per metterlo in condizione di rifiutare l'atto (P.V.Lucchese, *Lottizzazione di terreni e funzione notarile*, in Vita not., 1985, 1064), ma la tesi è stata motivatamente contestata proprio sulla base della scelta del legislatore di



introdurre un requisito formale di validità dell'atto e non l'incommerciabilità dei beni, ammettendo la validità dell'atto nonostante la consumazione eventuale del reato (Studio CNN 4540-2003 di G. Trapani, *La circolazione giuridica dei terreni: analisi delle linee direttrici dello statuto di tali beni*, par. 2, in Consiglio Nazionale del Notariato, Studi e Materiali, Quaderni Semestrali, Milano 2004, pag. 539 e in CNN Notizie del 3 settembre 2003. Quanto agli attuali obblighi del notaio rogante si veda lo Studio 192-2006/C, cit.).

- 6) Studio CNN n. 4540 del 2003 di G. Trapani, *La circolazione giuridica dei terreni: analisi delle linee direttrici dello statuto di tali beni*, cit. L'autore precisa che il certificato di destinazione urbanistica viene introdotto per la prima volta dall'art. 8 comma 6 della legge 2 marzo 1982 n.94. "Si trattava di una certificazione necessaria per favorire colui che intendesse costruire senza provvedimento concessorio, ricorrendo allo strumento del silenzio-assenso, nei Comuni aventi popolazione superiore ai 30.000,00 abitanti." Nel vigore della prima formulazione della disposizione sulla Lottizzazione abusiva contenuta nell'art. 18 della legge 47 del 1985 era "discussa la ratio dell'obbligo di allegazione di tale certificato agli atti dispositivi la cui violazione importa(va) una nullità talmente grave da essere considerata insanabile. Secondo una prima opinione il certificato di destinazione urbanistica svolge(va) la funzione essenziale di informare la parte acquirente dello statuto peculiare del terreno che egli si accinge(ss) a comprare, ed in particolare delle regole e dei limiti alla utilizzabilità edificatoria del medesimo." Mentre secondo altra dottrina la gravità e peculiarità della sanzione della nullità poteva trovare spiegazione soltanto ove l'interesse protetto fosse di rango pubblico e precisamente l'interesse pubblico al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e della riserva devoluta all'autorità comunale della programmazione territoriale oltre che ad evitare la consumazione da parte dei contraenti del reato di lottizzazione abusiva, quindi a tutela della loro buona fede. Secondo Cass. S.U. Penali 28 novembre 2001 in Foro it., 2002, II, 449 con nota di C. Garufi, l'interesse pubblico da tutelare non sarebbe solo quello del rispetto delle regole di governo del territorio e della conseguente necessaria sua programmazione, bensì la salvaguardia e la tutela dell'*habitat* in cui l'uomo vive e lavora e realizza la propria personalità. Si rimanda gli ampi riferimenti contenuti nelle note dello studio citato e a Cass. 3 luglio 1990 n.6786 secondo cui la nullità di carattere formale era diretta a consentire agli organi preposti la prevenzione e repressione delle lottizzazioni abusive.
- 7) Art. 30, comma 4-bis. "Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, **possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autentico**, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa." Introdotto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge 28 novembre 2005 n. 246, il cui comma 5 prevedeva anche che potessero "essere confermati, ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 4, anche gli atti redatti prima della data di entrata in vigore della presente legge, purchè la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data."
- 8) Quesito n.31- 2007/C *Atto nullo per mancata allegazione del c.d.u.: confermabilità da parte del creditore ipotecario*, in CNN Notizie del 22 marzo 2006 (D. Boggiali); quesito n.48-2007/C, *Dichiarazione c.d. "sostitutiva" di cui al comma quarto dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 non proveniente dalle parti interessate*, in CNN Notizie del 7 maggio 2007 (M.Leo), nonché Studio n. 192-2006/C, *Gli obblighi di trasmissione e comunicazione e la circolazione giuridica dei terreni*.
- 9) Art. 30, comma 5.: "I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune".
- 10) In caso di trascrizione dell'atto di trasferimento tra vivi privo dell'allegato prescritto si deve ritenere che la trascrizione sia invalida. In particolare nel vigore della sanzione della nullità assoluta e non sanabile dell'atto, ciò comportava anche l'esclusione del meccanismo della pubblicità sanante di cui all'art. 2652 n. 6 Vedi G. Trapani, cit. par. 15. Dopo l'introduzione della possibilità di convalidare l'atto a mezzo di conferma, l'efficacia sanante può operare (e così anche il meccanismo di cui all'art. 2644 c.c.) avendo -però- riguardo alla data di trascrizione della conferma e non a quella dell'atto invalido (in quanto la retroattività della sanatoria per le parti deve rispettare i diritti dei terzi e il sistema della pubblicità immobiliare). "Questo perché l'effetto tipico della pubblicità immobiliare può dirsi pienamente operativo solo quando essa ha ad oggetto atti validi, sicché conta esclusivamente il momento in cui essa viene posta in essere per un atto valido, astrattamente idoneo a



produrre l'effetto reale. Se il momento in cui ciò avviene è quello della pubblicità dell'atto di sanatoria, è dalla data della trascrizione di quest'ultimo che occorre comparare i tempi di priorità (ai sensi dell'art. 2644 c.c.)" così Studio CNN 100-2006/C di M. Leo, cit. par.5.

- 11)** La conferma dell'atto nullo, assieme all'eliminazione degli obblighi di comunicazione da parte del notaio a suo tempo previsti dal comma 6 dell'art. 30 e dall'art. 7 della legge 310 del 1993 è stata spiegata in relazione alla perdita di importanza del ruolo del notaio nel controllo urbanistico del territorio e nel più ampio fenomeno di spostamento dell'ago della bilancia dal quadrante Comune-Notaio-Questura a quello Ufficio del Territorio-Archivio Centrale presso il Ministero dell'interno. Il tutto grazie all'informatizzazione delle informazioni utili per il governo del territorio che ha previsto la creazione di un archivio centrale presso il Ministero dell'Interno che l'amministrazione comunale sarebbe in grado di consultare in modo ragionato. Archivio implementato dai dati provenienti dalle Conservatorie. Studio CNN 192-2006/C, cit. e Studio CNN100-2006/c cit.
- 12)** E prima della sua eventuale cancellazione o sopravvenuta inefficacia.
- 13)** *"Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale."*
- 14)** Il provvedimento di cui all'art. 30, comma 9, è un provvedimento di natura amministrativa, la confisca è, invece, prevista dall'art 44 del T.U.E. ed è irrogata dal giudice penale. Sul punto V., Studio CNN 4540/2003, cit., di G. Trapani par. 16
- 15)** S. Tondo, Trasferimenti coattivi di terreni nella legge 47/85 (modificata dalla legge 289/85) in Condoni Edilizio Circolari, studi e riflessioni del notariato, Milano, 1999, 117; N. Raiti, *Cessione volontaria di terreno soggetto ad espropriazione e certificato di destinazione urbanistica in AAVV. Condoni edilizio*. Circolari, studi e riflessioni del Notariato, op. cit. p. 201.
- 16)** Al contenuto del CDU e ai casi in cui esso debba essere allegato all'atto di vendita di terreni.
- 17)** Ai commi 2 e 7 dell'art. 30.
- 18)** Ai commi 2 e 9 dell'art. 30.
- 19)** Ai commi 3, 4 e 4 bis dell'art. 30.
- 20)** Ci riferiamo all'impossibilità che tali fattispecie concretizzino la c.d. lottizzazione giuridica (Studio CNN 192-2006/C, cit.) e salva, sempre, la verifica di fatto di una lottizzazione materiale
- 21)** Così come ciò accade nelle vendite coattive.
- 22)** In questo come in altri casi (pensiamo alla norma sulla conformità catastale).
- 23)** Si potrebbe forse immaginare che siano ipotecati lotti di terreno in vista di una loro possibile lottizzazione e che il creditore ipotecario partecipi all'affare, ma evidentemente il legislatore ha ritenuto il caso residuale e prevalente l'interesse alla circolazione del credito (il che non esclude in astratto che il reato possa essere consumato e perseguito).
- 24)** Il regime di nullità degli atti processuali (artt. 156-161 c.p.c.) è diverso e distinto da quello degli atti negoziali: il principio per cui le nullità formali devono essere espressamente comminate dalla legge (che nel processo esecutivo sembrerebbe non applicarsi G. Tombolini, *La rilevabilità dei vizi nel processo esecutivo: l'ambito di applicazione dell'opposizione agli atti esecutivi e le ipotesi di nullità assoluta/inesistenza*, commento a Cass., sez. III, n. 5796 del 13 marzo 2014, in Riv. Es. Forzata, 2015, 280); il principio per cui la nullità non può essere comminata se l'atto ha raggiunto il suo scopo; il principio generale dell'iniziativa di parte, salvo i casi particolari della rilevabilità d'ufficio; il principio dell'efficacia dell'atto fintanto che la nullità non sia dichiarata e dell'effetto *ex tunc* della dichiarazione; la salvezza degli effetti dell'atto indipendenti; la rinnovazione dell'atto e l'assorbimento dei vizi nei mezzi di gravame del provvedimento finale. In particolare per la vendita forzata anche l'art. 2929 c.c., l'art. 187 bis disp. att. c.p.c. oltre che l'art. 617 e ss. c.p.c. (quest'ultimo richiamato dall'art. 591 bis c.p.c.).
- 25)** Regime diverso sia sotto il profilo delle tipologie di vizio che delle loro sanatorie che dei mezzi e tempi di impugnativa.



- 26) Sia individuale che concorsuale art. 17 legge 47/85 poi 46 del T.U.E. e art. 40 L. 47/85. In tal senso, ribadendo che meri “scoordinamenti letterali” non possano mai ritenersi decisivi in sede interpretativa, S.Tondo, Trasferimenti coattivi di terreni nella legge 47/85 (modificata dalla legge 289/1985), in AA.VV. Condono edilizio, cit.
- 27) L’atto di conferma disciplinato oggi dall’art. 46 del T.U.E., infatti, è ammesso solo per le nullità formali (con distinzione dunque tra nullità formale e sostanziale: “*se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa*”) e la previsione espressa di esclusione della nullità per le vendite derivanti gli “*atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali*” ben può essere letta nel senso di sottolineare che in vendita forzata – esecutiva sia individuale che concorsuale- si possano vendere anche i c.d. beni “incommerciabili” (piuttosto che riferito alla nullità da mancata menzione degli estremi urbanistici quando i beni siano stati regolarmente edificati). Così già N. Raiti, Cessione volontaria di terreno soggetto ad espropriazione e certificato di destinazione urbanistica, in AA.VV., Condono Edilizio Circolari, studi e riflessioni del notariato, Milano, 1999, 201. Del tutto diversa, invece, è la *ratio* della disposizione sull’obbligo di allegazione del CDU, norma fortemente depotenziata nel suo contenuto prescrittivo, da quando è stato ammesso l’atto di conferma. Ricordiamo in proposito le argomentazioni della sentenza della Corte Costituzionale n. 38 del 26 gennaio 2004 che (a proposito della denunciata differenza che allora era prevista dal legislatore in punto di conferma dell’atto nullo, ammessa per quello privo delle menzioni urbanistiche – a determinate condizioni-e mai per quello privo dell’allegazione del CDU) rilevò che l’allora art. 18 e gli artt. 17 e 40 della legge 47/85 avevano una *ratio* diversa che giustificava le differenze di disciplina: il primo era volto a contrastare il fenomeno della lottizzazione abusiva, i secondi quella dell’abusivismo edilizio (che –tra l’altro- non ricorreva nei casi in cui si ammetteva la sanatoria).
- 28) Si è rilevato a suo tempo che l’introduzione di una specifica disciplina sull’allegazione del CDU al decreto di trasferimento in caso di delega delle operazioni ha posto il quesito circa l’obbligatorietà dell’allegazione nel caso di vendita diretta da parte del G.E. Secondo alcuni vi sarebbe una differenza non costituzionale di trattamento, secondo altri si dovrebbe ritenere sussistere l’obbligo anche nel caso di operazioni non delegate.
- 29) Quanto all’individuazione dei casi di *aliud pro alio* in ambito negoziale ricordiamo, tra le altre: Cass., sez. II, 7 febbraio 2014, n. 2858 secondo cui si ha *aliud pro alio* non solo quando il bene è completamente difforme da quello contrattato, appartenendo ad un genere del tutto diverso, ma anche quando sia assolutamente privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell’acquirente o abbia difetti che lo rendano inservibile ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all’uso che abbia costituito elemento determinate per l’offerta di acquisto(nel caso di specie non lo si è ritenuto ricorrere in quanto era possibile regolarizzare l’immobile e, quindi, ricorreva , se mai, un caso di risarcimento del danno); Cass., sez. II, 29 agosto 2011, n. 17707, secondo cui configura in ambito negoziale *aliud pro alio* il bene destinato ad abitazione privo del certificato di abitabilità e Cass., sez. II, 24 giugno 2014, n. 14324 ha escluso l’*aliud pro alio* in un caso di servitù che potesse incidere sulla qualità del fondo venduto.
- In ambito, invece, di **vendita forzata** ricordiamo: Cass., Sez. II, n. 10320/ 1991, in Giur. It., 1992, I, 1, 1972, che ha precisato che l’assenza della garanzia per vizi di cui all’art. 2922 non riguarda anche la mancanza di qualità essenziali che è, invece, idonea a fondare l’impugnativa della vendita (per il caso in cui si lamentava l’inesistenza di una piscina descritta e la minor estensione del terreno intorno ad un villino); Cass., sez. I, 9 ottobre 1998, n. 10015, secondo cui il diritto alla ripetizione (anche nella vendita forzata) a parte del prezzo versato in caso di parziale difformità del bene (2921, II comma) impedisce che si verifichi un indebito arricchimento di coloro che dovranno ripartirsi il prezzo ricavato dalla vendita, in applicazione del principio generale della ripetizione dell’indebito. Cass. 25.2.05 n. 4085, relativa all’ipotesi di vincolo idrogeologico gravante sull’immobile venduto, non menzionato negli atti della procedura.
- Cass., Sez. III, n. 5796 del 13 marzo 2014, che nell’escludere che l’*aliud pro alio* determini l’inesistenza del decreto di trasferimento, ha ribadito che eventuali difformità e vizi debbano essere fatti valere con opposizione ex art. 617 c.p.c. nei consueti termini di impugnazione; Cass., sez. III, 2 aprile 2014, n. 7708 ripercorre tutta la questione dell’*aliud pro alio* per concludere che all’aggiudicatario non è dato strumento esterno a quelli endoesecutivi e cioè all’opposizione agli atti esecutivi 617 c.p.c., ma solo l’elasticità del termine di 20 giorni



laddove in buona fede abbia avuto notizia della difformità dopo i 20 gg. dall'atto; Cass., n.5257 del 17 marzo 2015 che, a proposito del bene abusivo, ha escluso che la sua vendita integri un *aliud pro alio*, laddove l'acquirente è stato posto in condizione di conoscerne lo stato effettivo e non ha esperito l'impugnazione; Sul punto si veda già F. De Stefano, *Gli effetti della vendita forzata dopo la riforma del processo esecutivo*, cit.

- 30) "Previsto dalla vigente normativa": art. 173 bis disp. att. n. 6); "di cui all'art. 30" del T.U.E.: art. 173 quater disp. att.; "se previsto dalla legge" art. 591 bis, comma 8.
- 31) Laddove il riferimento alle disposizioni vigenti dovrebbe intendersi come riferito solo alla sua forma e all'obbligo del Comune di rilasciarlo. Nel senso che l'acquisizione del CDU debba ritenersi obbligatoria solo nei casi in cui la normativa ne prevede l'allegazione per i terreni, nonostante il tenore formale del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. si veda anche AA.VV. *La riforma del processo esecutivo*, a cura della Commissione esecuzioni immobiliari ed attività delegate del CNN, I, 2006, 139 in Studi e Materiali. Supplemento (citato nella risposta a quesito n. 230_2010/C e 34-2010/c Procedure esecutive delegate: menzioni urbanistiche e decreto di trasferimento di Nunzio-Attilio Toscano).
- 32) E che la collocazione al n.6 dell'art. 173 bis disp. att. dell'obbligo di acquisizione, nel contesto della verifica della regolarità dei fabbricati, sia frutto del rimaneggiamento delle norme e volesse riferirsi alla necessità per l'esperto di acquisire le prescrizioni urbanistiche sempre per valutare la regolarità urbanistica anche dei fabbricati, ma fermo l'obbligo di acquisizione solo nel caso di trasferimento dei terreni.
- 33) Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale all'art. 2, intitolato "*Disposizioni in materia fallimentare processuale civile e di libere professioni*" ha riformato la vendita forzata.
- 34) Necessaria per valutare la procedibilità della vendita oltre che la necessità di chiamare gli eventuali creditori iscritti non intervenuti ex art. 498 c.p.c. Precisiamo che i certificati relativi al ventennio anteriore al pignoramento sono idonei, tra l'altro, a dar conto di eventuali provvedimenti di sospensione trascritti ai sensi del comma 7 dell'art. 30 T.U.E., prima della trascrizione del pignoramento.
- 35) Si ricorda in proposito la *querelle* circa la sua non sostituibilità con il certificato notarile sostitutivo di cui all'ultimo periodo che venne risolta dalla Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005 con l'affermazione della non indispensabilità dell'allegazione del CDU in questa fase (non a pena di estinzione).
- 36) Di cui all'art. 18 della L. 47/85.
- 37) Il quarto comma dell'art. 591 bis sull' l'avviso di vendita faceva generico riferimento al CDU di cui all'articolo 18. Il mero riferimento di per sé non chiarificatore sul punto, se letto in comparazione con le altre due disposizioni, è stato interpretato come ammettere che le indicazioni da riportare fossero o potessero essere quelle già acquisite al fascicolo senza necessità di reiterati aggiornamenti. In alcuni distretti si è però registrata la prassi (piu' prudente) da parte di alcuni notai di aggiornare i CDU scaduti durante la fase della vendita. Non risulta essere mai stata sollevata una questione di nullità dell'avviso di vendita per indicazione di una destinazione urbanistica risalente ad oltre un anno dal rilascio del CDU agli atti.
- 38) Il caso di scuola per questo vizio è proprio il caso del terreno edificabile che non lo è piu', il fabbricato destinato ad abitazione del tutto abusivo in difetto di corretta informazione o incolpevole ignoranza.
- 39) Con una vigenza che va dal 11 settembre al 31 dicembre 2005.
- 40) Non piu' il solo notaio a seguito della riforma dell'art. 591 bis c.p.c.
- 41) Subisce una piccola modifica dal 1 gennaio 2006 per l'espunzione della parola "con incanto" a fini di coordinamento con le nuove norme del senza incanto.
- 42) Quindi anche quella del CDU di cui al 567 c.p.c. (che era onere del creditore acquisire!)
- 43) N.4)
- 44) N6)
- 45) Al comma 3, ultimo periodo.
- 46) Nel senso che la tutela dei terzi interessati all'acquisto o aggiudicatari è stata disciplinata – in taluni casi- come prevalente rispetto alla volontà e agli interessi delle parti. Pensiamo a tutte quelle disposizioni che tutelano il terzo interessato all'acquisto o acquirente: nuovo 173 bis disp. att. sul contenuto della perizia; art. 490 su pubblicità in generale e di ordinanza, perizia e avviso, in



particolare; art. 495 sull'anticipazione del termine per l'istanza di conversione a prima che sia disposta la vendita; nuovo art. 624 bis sulla sospensione concordata, almeno 2° giorni prima della data di presentazione delle offerte, nuovo art. 161 bis disp. att. sul rinvio della vendita solo col consenso degli offerenti e nuovo art. 187 bis disp. att. c.p.c. sull'intangibilità dell'aggiudicazione, anche in caso di chiusura anticipata del processo esecutivo.

L'autonomia e specificità del subprocedimento di vendita, come disciplinato attualmente, risiede, pertanto, sia nella struttura idonea a coinvolgere terzi sia nella funzione (liquidatoria) che la rende una fase al contempo strumentale al fine ultimo del processo esecutivo (la soddisfazione del credito), ma modellata nel rispetto delle regole del mercato e dell'affidamento dei terzi. Situazione che richiede il contemperamento dei principi che governano l'uno e gli altri.

47) Riformulazione art. 490 c.p.c.

48) Artt. 559, 560 c.p.c.

49) L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80.

50) L'ultima modifica legislativa (di interesse per l'argomento trattato) è quella della riformulazione parziale dell'art. 173 bis disp. att (D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 e con entrata in vigore per la modifica dell'art. 173 bis disp. att. dal 21 agosto 2015) che, pur non incidendo sulla parte relativa all'acquisizione del CDU, conferma e rafforza la funzione centrale dell'elaborato dell'esperto. Vigente Art 173-bis. *(Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).*

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità', vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità' edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

(7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità' di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività', controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.



L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

51) Art. 490 obbligo di pubblicazione con ordinanza e avviso di vendita.

52) Dal 21 agosto 2005 vige il seguente: Art 173-bis. (Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

53) Si parla di acquisizione, mentre l'aggiornamento è probabilmente riferito ai casi in cui il CDU fosse già stato allegato all'istanza di vendita, ma fosse risalente.

54) Sul particolare atteggiarsi dell'irregolarità/nullità degli atti nel processo esecutivo rispetto alla generale regola della tassatività della nullità degli atti processuali si veda anche G. Tombolini, *La rilevanza dei vizi nel processo esecutivo: l'ambito di applicazione dell'opposizione.... cit.*, 280.



- 55) Nel senso che il processo esecutivo, al fine di assicurarne l'intrinseca intima coerenza e la stessa funzionalità e garantire adeguatamente tutti i soggetti coinvolti, deve restare assoggettato esclusivamente ad un sistema chiuso e rigido di rimedi interni suoi propri, si veda Cass., Sez. III, n.7708 del 2 aprile 2014 (relatore F. De Stefano) Secondo cui *“una stabilità degli effetti, come nel processo cognitivo è garantita – sul piano formale - dal sistema chiuso delle relative impugnazioni e dalla preclusione anche sostanziale derivante dal mancato o vano esperimento delle medesime, così analoga stabilità degli effetti propri e tipici del processo esecutivo... va ricondotta alla tassatività dei rimedi avverso gli atti di quello e alla preclusione che deve derivare dal mancato esperimento di essi”* e *“ deve concludersi nel senso che colui che intenda contestare la legittimità di un atto del processo esecutivo nel quale ha assunto la qualità di parte ha l'onere, in senso tecnico, di dispiegare i relativi strumenti processuali, con le forme e le modalità previste dalla disciplina di rito; in mancanza egli decade dalla possibilità di far valere le proprie ragioni. Soltanto nel caso eccezionale – e, per la verità, anche solo in astratto di difficile configurabilità (...aliud pro alio) .in cui egli non abbia incolpevolmente avuto la possibilità di azionare tempestivamente i rimedi endoprocessuali previsti potrà ammettersi: se il processo esecutivo ancora pende e purché ne ricorrano tutti i presupposti, una rimessione in termini per proporre il rimedio tipico; se il processo esecutivo non pende più, un'azione autonoma.”* Inoltre è idonea tutela offerta all'aggiudicatario quella del rimedio generale dell'opposizione agli atti esecutivi purché il termine decadenziale di 20 gg. sia fatto decorrere dal momento in cui l'interessato si sia avveduto (o potuto avvedere con l'ordinaria diligenza) del vizio dell'atto (consistente nell'insanabile diversità del bene descritto con quello acquistato).
- 56) Dalla destinazione urbanistica potrebbe emergere la lottizzazione abusiva con ciò che ne può derivare non solo sul piano del valore di mercato del bene, ma anche della corretta informazione agli acquirenti (che potrebbero trovarsi ad acquistare un bene la cui destinazione è-ad esempio- in contrasto con le prescrizioni urbanistiche e, quindi, un bene diverso da quello che pensavano di acquistare).
- 57) Infatti, in precedenza il rinvio era all'art. 18 della Legge 47/85.
- 58) In tal senso si veda E. Astuni, *Il trasferimento dell'immobile. Stabilità dell'aggiudicazione e della vendita*, in Trattato Cedam, Capitolo XVII, punto 7.2: *“D'altra parte, nei rapporti tra la procedura e l'aggiudicatario non può che valere la destinazione urbanistica dichiarata nell'avviso di vendita – quindi il certificato da cui i relativi dati sono stati estrapolati – poiché sulla stessa s'è formato il consenso dell'aggiudicatario. Quindi, il certificato completa il quadro informativo relativo alla situazione urbanistica dell'immobile contemplata nell'avviso di vendita ed è questo il motivo per cui quel certificato e non uno rilasciato successivamente deve essere allegato al decreto. Se poi, in ipotesi, il fondo dichiarato edificabile risultasse privato della capacità edificatoria in base a un certificato successivo, la sua allegazione al decreto di trasferimento non varrebbe ovviamente a privare l'aggiudicatario dell'azione di ripetizione del prezzo per aliud pro alio, poiché il consenso all'acquisto non s'è formato sulla nuova destinazione. Pur tuttavia, una nuova verifica in limine all'emissione del decreto non può ritenersi del tutto inutile. Se si riscontra che il fondo agricolo ha acquistato capacità edificatoria, il mutamento è in genere di tale entità economica da legittimare il giudice – magari previo supplemento di perizia – a esercitare il potere di sospensione della vendita a prezzo iniquo. Nell'ipotesi inversa, sentito l'aggiudicatario, il G.E. potrebbe scegliere di revocare per vie brevi l'aggiudicazione evitando alle parti una più che probabile azione di ripetizione del prezzo per aliud pro alio”*.
- 59) La modificazione della destinazione urbanistica potrebbe comportare l'acquisto di un bene essenzialmente diverso da quello periziato e posto in vendita. È il caso della modificazione del terreno da edificabile ad agricolo (non edificabile) o viceversa o anche il caso di fabbricato edificato in contrasto con gli strumenti urbanistici (e come tale venduto e periziato) che venga regolarizzato e sanato in corso di causa a seguito di una favorevole modifica degli strumenti urbanistici. Mentre nel primo caso si avrebbe un pregiudizio per l'acquirente, idoneo ad inficiare di nullità la vendita (c.d. *aliud pro alio*) da far valere con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 nei 20 gg. dall'atto viziato o dalla conoscenza (o possibile conoscenza secondo l'ordinaria diligenza) del vizio a seconda dei casi (Cass. 7708/2014), nel secondo (aggiudicazione di terreno agricolo che, invece, è nel frattempo divenuto edificabile) e nell'ultimo caso si dovrebbe poter ritenere applicabile l'art. 586, Il comma, nell'interesse delle parti del processo oltre che della correttezza del procedimento in funzione della trasparenza e della competitività della vendita e delle regole del mercato.



- 60)** Il regime di nullità degli atti processuali (artt. 156-161 c.p.c.) è diverso e distinto da quello degli atti negoziali. Per gli atti processuali, laddove non è espressamente prevista la nullità, il criterio base è che il raggiungimento dello scopo sani eventuali irregolarità/nullità e, quando anche il vizio sussista lo stesso può essere fatto valere nei tempi e modi previsti per l'impugnazione dell'atto. Nella vendita forzata tali principi devono tenere conto della particolare struttura in fasi del procedimento (per tutte: Cass. S.U. n.11178 del 1995), della previsione degli artt. 2929 c.c. e 187 bis disp. att. c.p.c e del particolare mezzo di impugnazione previsto per le irregolarità/nullità c.d. formali che prevede un termine di decadenza di 20 gg. dall'atto viziato (o da quello conclusivo della fase cui il subprocedimento è preordinato) o dalla sua conoscenza (G. Tombolini, *La rilevabilità dei vizi nel processo esecutivo: l'ambito di applicazione dell'opposizione agli atti esecutivi e le ipotesi di nullità assoluta/inesistenza*, commento a Cass., sez. III, n. 5796 del 13 marzo 2014, in *Riv. es. forz.*, 2015, p. 276 ss.). Perciò, quanto alle prescrizioni in oggetto, andrebbe, innanzitutto, individuato lo scopo dell'acquisizione e dell'allegazione del CDU. Ad esempio, se lo scopo di tali prescrizioni fosse solo quello di rendere edotti gli uffici comunali di una vendita forzata in corso, lo stesso sarebbe raggiunto anche se il CDU regolarmente richiesto in corso di procedimento, non venisse poi allegato al D.T., se fosse anche quello di dare corretta informazione agli interessati all'acquisto circa la destinazione urbanistica dei terreni (come anche nel caso di vendita di fabbricati e di loro necessaria verifica di regolarità), lo si potrebbe ritenere raggiunto anche laddove il perito abbia acquisito le prescrizioni urbanistiche ed effettuato il controllo senza l'acquisizione materiale del CDU, e il suo formale deposito nel fascicolo processuale.
- 61)** Il che comporta, tra l'altro, che sia quantomeno dubbio che il Conservatore possa rifiutare di trascrivere un decreto di trasferimento cui non sia allegato il CDU (perché non può sapere cosa risulti dal fascicolo processuale, perché non si applica il comma 2 dell'art. 30 T.U.E.).
- 62)** Per la nozione di terreno si veda Studio CNN 4540/2003 di G. Trapani, cit., par. 3. "*secondo cui è preferibile ricorrere ad una nozione di terreni per così dire residuale*" ovvero: se gli edifici sono i "manufatti rilevanti a fini urbanistici", sono terreni tutti quegli immobili privi di una tale qualità (secondo tale interpretazione si applicherà lo statuto dei fabbricati dopo il completamento della fase iniziale di completamento delle fondamenta e del rustico, si applicherà lo statuto dei terreni a tutte le aree prive di opere rilevanti dal punto di vista urbanistico indipendentemente dalla loro destinazione). Per l'individuazione dei casi in cui il terreno possa considerarsi pertinenziale con esclusione dell'obbligo di allegazione ed implicita esclusione del rischio di lottizzazione abusiva si veda G. Trapani, cit. par. 7
- 63)** Vigente invariato sul punto dalla sua introduzione dal 11 settembre 2005.
- 64)** Oltre che dell'ordinanza di vendita e dell'avviso.
- 65)** Sul Portale delle Vendite Pubbliche di prossima operatività.
- 66)** Ovvero ai casi di trasferimento di terreni che non siano pertinenziali a fabbricati e che non superino una certa dimensione.
- 67)** Da ritenere acquisito al fascicolo processuale col deposito in PCT di una sua copia in formato elettronico.
- 68)** In tale casi può essere utile relazionarsi con il G.E., se del caso previa consultazione del perito, se la modificazione possa incidere sulla competitività della vendita, e anche con l'acquirente (se il bene sia già stato aggiudicato) laddove la variazione potrebbe legittimarlo all'opposizione ex art. 617 (anche per far decorrere i 20 gg. -previsti come termine di decadenza per l'opposizione agli atti esecutivi- prima dell'emissione del decreto di trasferimento).
- 69)** Il quale, secondo l'orientamento prevalente, può sospendere la vendita o esercitare i propri poteri di revoca dell'aggiudicazione, anche in assenza di opposizione formale agli atti esecutivi, ad evitare eventuali impugnazioni. Si veda sul punto e sulla casistica anche Studio CNN n. 19-2011/E di C. Calderoni, *Esecuzione forzata, notaio e vizi nella fase dell'offerta*, approvato il 16 luglio 2012, Cass., n. 7749 del 20 agosto 1997, n. 2867 del 2 aprile 1997, n. 1522 del 19 luglio 2005, tutte relative al mancato versamento del prezzo. Nel senso che il potere di revoca è una prerogativa del magistrato svincolata dall'iniziativa delle parti, si veda anche G. Tombolini, *la rilevabilità dei vizi nel processo esecutivo: l'ambito di applicazione dell'opposizione agli atti esecutivi e le ipotesi di nullità assoluta/inesistenza*, in *Riv. es. forz.* 2015, pag. 283.
- 70)** Secondo il principio di sanatoria della nullità per raggiungimento dello scopo degli atti processuali. È quel che accade quando il perito inserisce in perizia la destinazione urbanistica dei terreni per verificare la regolarità



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

urbanistica dei fabbricati, ma non allega il CDU alla perizia o quando inserisce la destinazione urbanistica dei terreni da porsi in vendita, ma non acquisisce formalmente al fascicolo del processo il CDU. In tali casi, abbastanza frequenti, è prassi che il delegato solleciti nuovamente l'esperto all'acquisizione o al deposito del CDU o lo richieda direttamente il delegato al Comune, acquisendolo al fascicolo.

- 71)** Pensiamo ad una piccola area, il cui cambio di destinazione risulti *ictu oculi* irrilevante (una quota di proprietà di striscia di terreno adibita a strada di accesso ad esempio).
- 72)** Anche qualora lo stesso fosse stato acquisito, aggiornato e allegato.

(Riproduzione riservata)