



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 135/2024 R.G.



promossa da

OMISSIS

Contro



OMISSIS

Creditore Intervento

OMISSIS

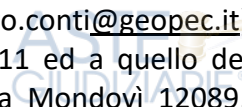


GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. MORBELLI GIAN ANDREA

NOMINA: 10/01/2026

ACCETTAZIONE INCARICO: 21/01/2026

UDIENZA 14/07/2026



Il sottoscritto Geometra Conti Mauro (PEC: mauro.conti@geopec.it) iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Mondovì al n.611 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cuneo, con studio in Villanova Mondovì 12089, Via Mondovì n.107/E, 0174/698588

Premesso che:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 135/2024 in data 21/01/2026 con accettazione dell'incarico in data 15/01/2026;
- che lo scrivente ha depositato la relazione di perizia e tutti gli elaborati previsti in data 12/06/2026;
- che il delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero in data 30/07/2026 formulava la seguente osservazione:



premessso

che il quesito al punto 7 lettera d) rivolto al CTU così pronuncia:

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino: (Articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001: stabilisce la speciale facoltà per l'aggiudicatario di



un immobile derivante da procedure esecutive di presentare eventuale istanza di condono o sanatoria entro il termine perentorio di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

- che la sottoscritta ritiene di chiedere al CTU Conti, se necessario, una integrazione della perizia in ragione del quesito n. 7 lettera d);

La Professionista Delegata

chiede

che il Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Voglia, se lo ritiene necessario, autorizzare l'integrazione della perizia come sopra specificato.

- che Giudice dell'esecuzione Dott. Gian Andrea Morbelli in data 25/08/2026 invitava lo scrivente CTU ad integrare la perizia depositata il 12 giugno 2026 in relazione al punto 7.d. del quesito, assegnando termine sino al 30 settembre 2026

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue:

Il sottoscritto CTU, in riscontro all'osservazione formulata dal Professionista Delegato alla vendita, ritiene opportuno fornire le seguenti precisazioni ad integrazione di quanto già esposto nella relazione peritale depositata.

Nella perizia sono stati ricostruiti, sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, i titoli edilizi relativi all'immobile, è stato effettuato il confronto tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi e sono state individuate le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, indicando, per quanto di competenza tecnica, le possibili modalità di regolarizzazione ovvero di ripristino e i relativi costi.

Per quanto riguarda il sottotetto, si precisa che il recupero a fini abitativi era stato oggetto, nel 2006, di due distinte pratiche edilizie, **non riconducibili a condoni o sanatorie**, ma relative a interventi di ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto: il **Permesso di costruire oneroso n. 70, prot. n. 04606 del 11/02/2006**, che prevedeva la modifica della falda e il rialzamento della copertura e per il quale è stato espresso **parere contrario**, e la successiva **D.I.A. n. 241/06 del 22/04/2006**, che manteneva la configurazione della falda esistente, dichiarando tuttavia il rispetto delle altezze necessarie al recupero abitativo. Dalle verifiche sullo stato di fatto risultano invece **difformità nelle configurazioni interne e nelle altezze**. Queste ultime risultano inferiori a quelle dichiarate nella **D.I.A. n. 241/06 del 22/04/2006**: a fronte, ad esempio, di un'altezza dichiarata di circa **3,20 m**, viene rilevata un'altezza di circa **2,65 m**.

Tali differenze, incidendo direttamente sulle altezze interne, **non risultano riconducibili alle tolleranze costruttive del 2%** e non consentono il rispetto dei requisiti minimi previsti per il recupero abitativo dei sottotetti.

Pertanto, il sottotetto dovrà essere ricondotto alla destinazione di **locale accessorio non abitabile**, pertinenziale all'unità residenziale principale; potranno essere mantenute le attuali divisioni interne, mentre dovranno essere **dismessi gli impianti e le dotazioni funzionali alla destinazione abitativa**.

Quanto al richiamo contenuto nel quesito agli artt. 36 e 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, si precisa che l'art. 46, comma 5, disciplina specificamente gli immobili trasferiti nell'ambito di procedure esecutive e stabilisce, in sintesi, che le nullità previste dallo stesso articolo non si applicano a tali trasferimenti e che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni

previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, deve presentare la relativa domanda entro centoventi giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento.

Tale disposizione, pertanto, per quanto è dato rilevare sotto il profilo tecnico, non introduce un'autonoma forma di sanatoria né determina una deroga generalizzata ai requisiti sostanziali richiesti dalla disciplina urbanistico-edilizia per il conseguimento del titolo in sanatoria: il termine speciale di centoventi giorni attribuito all'aggiudicatario presuppone comunque che l'intervento presenti i requisiti di sanabilità previsti dalla normativa applicabile.

Diversa è la fattispecie prevista dall'art. 40, comma 6, della L. 47/1985, nell'ambito della disciplina straordinaria del condono edilizio.

Detta norma contempla, per gli immobili trasferiti nell'ambito di procedure esecutive, la possibilità di presentare la domanda entro centoventi giorni dal trasferimento, purché ricorrano gli specifici presupposti stabiliti dalla legislazione condonistica e, in particolare, purché l'immobile e le opere abusive rientrino nelle relative previsioni di sanabilità e le ragioni di credito per le quali si interviene o si procede siano anteriori all'entrata in vigore della disciplina condonistica applicabile.

Occorre pertanto evidenziare che il c.d. condono edilizio costituisce una disciplina straordinaria ed eccezionale e non può essere inteso quale possibilità indiscriminata di regolarizzazione di qualsiasi abuso presente in un immobile oggetto di esecuzione. Anche tale procedimento rimane subordinato a precisi e rigorosi presupposti normativi, tra i quali assumono particolare rilevanza la tipologia dell'abuso, l'epoca della sua realizzazione, gli eventuali vincoli insistenti sull'immobile, i limiti quantitativi e qualitativi posti dalle singole leggi di condono e, nella particolare fattispecie delle procedure esecutive, l'epoca di insorgenza delle ragioni di credito. Sul punto, la delicatezza interpretativa della materia è confermata anche dai recenti interventi della giurisprudenza amministrativa, tra i quali possono richiamarsi le sentenze del Consiglio di Stato n. 7066/2024 e n. 4395/2026, che si sono occupate proprio dell'applicazione dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985 agli immobili trasferiti nell'ambito di procedure esecutive e, in particolare, della decorrenza del termine di centoventi giorni e delle condizioni per l'accesso a tale speciale disciplina.

L'esistenza stessa di recenti pronunce del Consiglio di Stato sulla materia evidenzia come la disciplina in esame presenti profili interpretativi non sempre lineari e coinvolga questioni che si collocano all'intersezione tra normativa urbanistico-edilizia, disciplina speciale del condono e normativa relativa alle procedure esecutive.

Conseguentemente, le considerazioni che seguono vengono formulate dal sottoscritto CTU con la necessaria prudenza e nei limiti delle proprie competenze tecniche, ferme restando le valutazioni di carattere strettamente giuridico riservate all'III.mo Giudice e le determinazioni che competono all'Amministrazione comunale nell'eventuale procedimento amministrativo.

Ciò premesso, allo stato della documentazione acquisita e degli accertamenti effettuati, parrebbe che le difformità edilizie riscontrate nell'immobile, ivi compresa la trasformazione/utilizzazione del sottotetto quale spazio abitativo, siano riconducibili ad epoca successiva ai termini temporali utili previsti dalle discipline condonistiche astrattamente richiamabili.

Parimenti, per quanto è stato possibile ricostruire dalla documentazione disponibile nell'ambito dell'incarico, parrebbe che anche le ragioni di credito poste a fondamento della procedura esecutiva siano sorte in epoca successiva all'entrata in vigore della disciplina condonistica eventualmente applicabile.

Tali circostanze appaiono sé ostative all'accesso alla speciale facoltà prevista dall'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e dalle successive discipline di condono.

Rimane conseguentemente ferma, sotto il profilo tecnico, la soluzione già indicata nella perizia depositata e integrata con la presente.

Il tutto fatto salvo ogni diverso apprezzamento dell'Ill.mo Giudice in ordine all'interpretazione e applicazione delle disposizioni sopra richiamate, nonché ogni determinazione dell'Amministrazione competente nell'eventualità di presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di specifica istanza.

Distinti saluti

Villanova Mondovì, lì 03/09/2026

Il C.T.U.

Geom. Conti Mauro
(firmato digitalmente)