



ing. francesco casamento
via piemonte, 31 - gioiosa marea (me)
cell. 340.8287135



RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto Ing. Francesco Casamento, visto il richiamo del Sig. Giudice di cui all'udienza del 09.04.2025, premette che:

- a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Brolo è stato riscontrato che solo il piano terra è munito di "Licenza per l'esecuzione di lavori edili" (rilasciata dal Sindaco in data 17.07.1957) mentre non si rileva alcun altro tipo di documentazione inerente ai piani primo e secondo;
- nella fattispecie non è possibile considerare la cosiddetta "**parcellizzazione degli abusi**" visto che, appunto, solo i locali ubicati al piano terra sono muniti di "Licenza di costruzione", mentre gli altri due piani sono privi di qualsiasi tipo di autorizzazione;
- è stata accertata la presenza dell'abuso edilizio e lo stesso non risulta possibile sanarlo in quanto l'intervento doveva risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria (**mancata verifica della "doppia conformità"**);
- non risulta presentata alcuna "domanda di condono" (anno 1985, 1994 e 2003);
- ai fini strutturali si riscontrano solo i "**Calcoli statici per il solaio di copertura del piano terreno**" (eseguiti a mano dall'Ing. Ettore Gembillo in data 23.10.1957, ovvero antecedente al 1° settembre 1967);

Considerato che:

- sono pervenute delle "Osservazioni del Creditore Intervenuto";
- le "Controdeduzioni del C.T.U.", a tali osservazioni, sono desumibili nel fascicolo telematico;

Ciò premesso e considerato, **si specifica** che:

1. l'attuale quadro normativo è delineato dalla L. 47/1985 (c.d. "Legge sul primo condono edilizio"), che si applica agli immobili costruiti in data antecedente al **17**

francesco.casamento@ingpec.eu
f.casamento21@gmail.com





CEPAS

ing. francesco casamento
via piemonte, 31 - gioiosa marea (me)
cell. 340.8287135



- marzo 1985, e dal D.P.R. 380/2001 (c.d. “Testo Unico sull’Edilizia”), che si applica invece agli immobili costruiti successivamente a tale data;
2. è noto che nell’esecuzione forzata sono state introdotte norme *ad hoc* volte a contemperare l’interesse pubblico ad avere un “patrimonio immobiliare lecito” con l’interesse del creditore ad agire esecutivamente sui beni colpiti da abusi edilizi;
 3. l’art. 40, comma 5, della Legge n. 47/1985 prevede espressamente la deroga al principio della nullità dell’atto di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche, così disponendo: *“le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa”*;
 4. l’art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 dispone infatti che: **“NELL’IPOTESI IN CUI L’IMMOBILE RIENTRI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ** *di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge”*;
 5. al contempo, l’art. 46, comma 5, del TUE (ovvero 5-bis per gli interventi realizzati mediante SCIA ai sensi dell’art. 23, comma 1, del TUE) prevede che *“l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*;
 6. è noto che affinché possa trovare applicazione *“l’istituto della rimessione in termini”* è necessario che l’immobile sia colpito da un “abuso sanabile”, mentre quelli gravati da “abusi insanabili” possono essere posti in vendita in sede esecutiva nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (la disciplina del procedimento esecutivo non muta la natura sostanzialmente abusiva dell’immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria);





ing. francesco casamento
via piemonte, 31 - gioiosa marea (me)
cell. 340.8287135



7. ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.

Ciò premesso e specificato, lo scrivente ritiene che l'intero immobile (ereditato dai debitori) sia non conforme alla normativa edilizia-urbanistica, abusivo e non sanabile.

Gioiosa Marea, 15 maggio 2025

Con Ossequio
ing. francesco casamento

