



A cura dell'Avvocato Giorgia Viola

Avvocato civilista, si occupa di diritto bancario e fallimentare, con particolare riferimento all'attività di recupero crediti e alle procedure esecutive immobiliari. Autrice di diverse pubblicazioni.

*Studio: Via Nuova Marina, 5
Napoli (avv.giorgiaviola@libero.it)*

Ex Parte Creditoris

Custode e professionista delegato

Radiatrice della rivista on line www.expartecreditoris.it

ESECUZIONE FORZATA: È POSSIBILE IL TRASFERIMENTO DI IMMOBILE ABUSIVO

L'immobile che presenta in tutto o in parte abusi può essere trasferito in sede esecutiva e l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, ha l'onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. La norma applicabile è l'articolo 46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), che statuisce la nullità di tutti i trasferimenti aventi ad oggetto immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985 e che non opera nel caso di vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto del comma 5 del citato DPR e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

La verifica della presenza e della sanabilità degli abusi è compito del consulente tecnico d'ufficio, che deve verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Nel caso in cui l'abuso non è sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

Viceversa, se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario è rimesso in termini e deve procedere al deposito della relativa domanda entro centoventi giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

La facoltà della sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia espressamente e chiaramente dichiarato nel bando. In mancanza si sarebbe in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per vizi della cosa di cui all'art. 2922 cc con possibilità, per l'acquirente all'asta, di chiedere l'annullamento della vendita.