



ROMA tel. 06.3770.8493
 MILANO tel. 02.7570958
 NAPOLI tel. 081.2473309
 LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
 APPUNTAMENTO

Domenica
 21/09/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

UN'ECCEZIONE AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DEL 2001. TOCCHERA' ALL'ESPERTO STIMATORE VERIFICARE LA PRESENZA E LA SANABILITA' DEGLI ABUSI

Un immobile abusivo si può comprare all'asta

Se però l'abuso non è sanabile, l'aggiudicatario deve ripristinare lo stato dei luoghi

Un immobile abusivo può essere trasferito in sede esecutiva, in quanto la sanzione dell'incomerciabilità prevista dall'art.46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), che statuisce la nullità dei trasferimenti, aventi ad oggetto gli immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985, non si applica nel caso di vendite esecutive immobiliari concorsuali o individuali. <La verifica della presenza e della sanabilità degli abusi - spiega l'avvocato Giorgia Viola del Foro di Napoli - è compito dell'esperto stimatore, per cui dalla perizia è possibile rilevare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità e, in caso di costru-

zione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, la descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati, la loro eventuale sanabilità, nonché i costi per beneficiare del condono.

Se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

La richiesta deve essere presentata per gli immobili costruiti senza licenza edilizia ovvero in difformità dalla stessa, in presenza di autorizzazione annullata, decaduta o divenuta inefficace, ovvero per la quale sia in corso procedimento

di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa e ancora nelle aree sottoposte a vincolo. In tale ultimo caso la concessione può essere rilasciata solo dopo il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. È bene tener presente che la facoltà della sanatoria, come ha chiarito la Corte di Cassazione con una recente sentenza (Cass. civ. Sez. III, Sent., 11-10-2013, n. 23140) non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata - spiega ancora l'avvocato Viola - 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 ban-

do. In mancanza, infatti, 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 esercitando l'azione prevista dall'art. 1489 cc.

Conseguentemente se 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 con costi detratti dal valore di stima; ed ancora se l'immobile non è suscettibile di sanatoria, il prezzo deve essere determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso fino alla demolizione.

È, dunque, estremamente importante -

conclude l'avvocato Viola - esaminare la perizia, per verificare se l'immobile presenta in tutto o in parte abusi ed in caso positivo la sanabilità dei predetti, chiedendo - se necessario - informazioni al delegato alla vendita ovvero l'intervento di un tecnico, attivarsi - dopo l'aggiudicazione - per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, tenuto conto che il mancato rispetto del termine potrebbe comportare la decadenza dalla facoltà di beneficiare della deroga legislativa e perdere così la possibilità di condonare eventuali abusi presenti nell'immobile>.