

ROMA  
MILANO  
NAPOLI  
LECCEtel. 06.3770.8428  
tel. 02.75709258  
tel. 0812473309  
tel. 0832.2781

# Legalmente

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

 a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

 PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

 Domenica  
22/01/2017

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

La nullità dei trasferimenti di fabbricati, in tutto o in parte abusivi, non si applica nelle esecuzioni immobiliari. La deroga a tutela dei creditori

# Gli abusivi nell'immobile all'asta? Sanabili

## Nella procedura esecutiva è consentito all'aggiudicatario del bene di beneficiare del condono. La normativa

che l'interessato può acquisire dalla perizia le informazioni relative alle tipologie di abusivi riscontrati, alla loro eventuale sanabilità, nonché conoscere i costi previsti per beneficiare del condono.

Anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia espressamente e chiaramente dichiarato nel bando. In mancanza, infatti, si configurerebbe un'alienazione di aliud pro alio e non opererebbe l'esclusione della garanzia per vizi della cosa prevista dall'art. 2922 c.c., potendo l'acquirente chiedere l'annullamento della vendita, agendo ex art. 1489 c.c.

Se, dunque, 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. Il mancato rispetto del termine potrebbe comportare la decadenza dalla facoltà di beneficiare della deroga legislativa e la perdita della possibilità di condonare eventuali abusivi presenti nell'immobile.

Tale istanza 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 giurisdizionale o amministrativa. Una peculiare ipotesi si configura nel caso in cui l'area oggetto di trasferimento sia gravata da un vincolo; in tale circostanza, infatti, la concessione può essere rilasciata solo dopo il

per effettuare un acquisto consapevole».

parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora invece l'abuso non sia sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova ed il prezzo deve essere determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso fino alla demolizione. In tale ipotesi l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi grava sull'aggiudicatario, con costi detratti dal valore di stima.

L'esame della perizia risulta quindi fondamentale per verificare se l'immobile presenta in tutto o in parte abusivi ed, in caso positivo, per valutare la sanabilità dei predetti, potendo l'interessato richiedere - se necessario - informazioni al delegato alla vendita ovvero l'intervento di un tecnico

per effettuare un acquisto consapevole».

### L'INTERVENTO

L'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli, interviene sulla delicata materia degli abusivi negli immobili all'asta: «È possibile trasferire in sede esecutiva un immobile che presenti in tutto o in parte abusivi, in quanto la nullità dei trasferimenti avvenuti ad oggetto gli immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985, prevista dall'art. 46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, come espressamente sancito dal comma 5 di detto articolo.

La sanabilità degli abusivi è verificata preliminarmente dall'esperto stimatore, dun-

### FOCUS

#### L'istanza per la sanatoria

È consentito il trasferimento di un immobile in tutto, o in parte abusivo, in deroga a quanto previsto in ordine all'incomerciabilità di immobili abusivi. L'istanza di concessione in sanatoria deve essere presentata entro il termine di centoventi giorni data della notificazione ovvero della comunicazione del decreto di trasferimento, potendo altrimenti l'acquirente perdere la possibilità di beneficiare del condono.