

Cassazione. La vendita può avvenire e chi acquista avrà l'onere di procedere a sanatoria entro 120 giorni

Immobili abusivi, sì all'asta

Ma la regolarizzazione può avvenire solo con doppia conformità



Cristian Immovilli

■ Anche un immobile abusivo può essere trasferito, qualora vi sia una procedura di vendita forzata per debiti (espropriazione immobiliare). Lo sottolinea la Cassazione con la sentenza n. 23140 depositata ieri, precisando che chi compra all'asta avrà l'onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione.

Il caso esaminato riguardava un appartamento posto all'asta per soddisfare i creditori, bene che, per una migliore liquidazione, era stato suddiviso in più unità. Secondo i debitori, la vendita all'asta era nulla, perché le norme urbanistiche non consentivano tale frazionamento, ma la Cassazione ha escluso che il frazionamento incidesse sulla possibilità di trasferire il bene. La norma applicabile è l'articolo 46 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), che definisce "nulli" tutti i trasferimenti aventi a oggetto immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985. Questo limite alla commercializzazione si somma alle sanzioni amministrative (demolizione) e penali (multa, reclusione), ma presuppone un trasferimento di tipo commerciale. Per tale motivo la nullità del trasferimento non opera quando vi è una vendita attraverso un'asta giudiziaria, cioè quando si trasferisce il bene nell'ambito di una procedura esecutiva.

Chi ha perso l'immobile a causa dei debiti, non può quindi eccepire nulla, perché l'immobile sarà dichiarato abusivo nel bando di vendita giudiziaria, e come tale valutato in perizia.

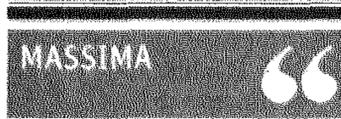
IL PROBLEMA

Necessario avvisare i possibili acquirenti
 In caso contrario c'è spazio per chiedere l'annullamento

Poiché occorre soddisfare le esigenze dei creditori, il bene diventa commercializzabile e spetterà poi all'acquirente chiedere, entro 120 giorni dal decreto di assegnazione, la sanatoria (comma 5, articolo 46). Sanatoria che sarà rilasciata secondo le norme vigenti all'epoca dell'asta (non secondo le norme dei vari condoni) e quindi solo se vi è una doppia conformità (articolo 38 del Dpr 380/2001).

Se nel bando non vi è questa precisazione circa l'abusività dell'immobile, l'alienazione tramite asta giudiziaria può generare un errore essenziale sulla qualità del bene (aliud pro alio: una cosa per l'altra), con possibilità, per l'ignaro acquirente all'asta, di chiedere l'annullamento della vendita. Tutto ciò, peraltro, non interessa il debitore che ha perso il bene, il quale può avere voce in capitolo solo in tema di formazione dei lotti da vendere (qualora una vendita sia illogica e per tale motivo possa essere meno vantaggiosa). Ma se il giudice dell'esecuzione ritiene di vendere in modo frazionato un bene che urbanisticamente non può essere diviso in più unità (ad esempio, un albergo venduto in più parti), il venditore non può intervenire.

In sintesi, in caso di vendita all'asta disposta per soddisfare i creditori, il bene immobile è stimato e offerto secondo le sue caratteristiche, cui si aggiunge quella di una sanabilità relativa. Se nel bando e nella perizia che lo precede viene specificata l'irregolarità urbanistica, l'acquirente non può eccepire nulla e nemmeno il debitore può interloquire.



Poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di 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 dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile. *Cassazione, sentenza n. 23140 dell'11 ottobre 2013*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

