

Immobili acquistati all'asta: attenzione agli abusi

di Agostino Sola - Avvocato

La vendita all'asta, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, non ha effetto sanante sugli eventuali illeciti edilizi realizzati dall'esecutato

Lunedì 3 febbraio 2025

Chi pensa che **la vendita all'asta possa "ripulire" gli illeciti edilizi** di un immobile si sbaglia di grosso. Lo ha ribadito con chiarezza il **Consiglio di Stato, Sez. II**, nella sentenza **n. 9583 del 29 novembre 2024**. L'aggiudicazione di un bene nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare **non cancella le irregolarità urbanistiche** e non produce **alcun effetto sanante**.

Anzi, il nuovo proprietario si ritrova con un obbligo preciso: **regolarizzare la situazione** attraverso la richiesta di un **permesso di costruire in sanatoria** o, laddove possibile, presentare un'**istanza di condono edilizio**. Un richiamo netto, quello dei giudici, a una **corretta gestione del patrimonio immobiliare** e al rispetto delle regole edilizie.

La sentenza in commento si sofferma sugli **effetti della vendita all'asta** sugli eventuali illeciti edilizi realizzati dal precedente proprietario e sulla possibilità di accedere al condono edilizio.

Il caso

La sentenza in commento muove dal **diniego di condono** relativo ad un appartamento acquistato all'esito di una **procedura esecutiva immobiliare** e pervenuto al ricorrente con decreto di trasferimento del Tribunale ex art. 586 c.p.c.

Prima del decreto di trasferimento veniva avviato – e concluso – il **procedimento di diniego di condono** presentato dal precedente proprietario in forza della legge n. 724/1994. Successivamente al trasferimento dell'immobile, il Comune interessato notificava **anche all'aggiudicatario** il provvedimento di diniego. Provvedimento che veniva ritualmente **impugnato**.

Illeciti edilizi e vendita all'asta: quali effetti?

Accade con una certa frequenza che vi siano immobili con **interventi edilizi abusivi**, i quali siano **oggetto di procedura esecutiva**, determinandone così il trasferimento a terzi. Il tema di interesse è relativo, da una parte, alla **liceità di detto trasferimento** e, dall'altra, agli **effetti** sugli abusi edilizi realizzati.

In primo luogo, la disciplina ex art. 46 d.P.R. n. 380/2001 sulla **nullità degli atti giuridici relativi ad immobili viziati da abusi edilizi** non trova applicazione ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive, ipotesi nelle quali, peraltro, è **concesso all'aggiudicatario** di presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Appurata la legittimità di tale trasferimento, se ne devono osservare gli effetti sugli abusi edilizi presenti nell'immobile. La vendita di un immobile all'esito di una procedura esecutiva, chiarisce la sentenza in commento, **non ha effetto sanante** degli eventuali illeciti edilizi realizzati, nonostante si tratti di un **acquisto a titolo originario** che, però, non produce **alcun "effetto purgativo"** sullo stato di fatto materiale e antiggiuridico del bene.

Ecco come sanare gli abusi edilizi sugli immobili acquistati all'asta

Le possibilità riconosciute dalla legge sono principalmente due:

- presentare **domanda di permesso di costruire in sanatoria**;
- accedere al **condono edilizio**.

Il **permesso di costruire in sanatoria** è subordinato al possesso dei **requisiti normativi ordinariamente previsti** per il rilascio dello stesso: è dire, dunque, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica

ed edilizia vigente sia **al momento della realizzazione** dello stesso, sia al momento della **presentazione della domanda**.

Quanto all'istanza di condono, la domanda potrà essere presentata a condizione che le ragioni di credito oggetto della procedura esecutiva siano di data **anteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985** e che le opere abusive rientrino nelle **previsioni di sanabilità**.

Articolo tratto da *Teknoring*