

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.194/2006

In data 24/01/2022 il G.E. dott. Michele Lanna poneva al sottoscritto il seguente quesito: “ che l'esperto stimatore già nominato verifichi la eventuale sopravvenienza, rispetto alla data della originaria stima, di modifiche urbanistiche che abbiano modificato lo stato degli immobili pignorati, aggiornando, se necessario, il prezzo di stima e/o la suddivisione in lotti.

Il G.E. chiede quindi se siano sopraggiunte nel frattempo modifiche urbanistiche che abbiano modificato lo stato degli immobili pignorati.

Il comune di Benevento ha approvato il nuovo PUC nel 2011 ed a oggi tale strumento non ha avuto modifiche per cui anche lo stato degli immobili pignorati.

Per quanto concerne la suddivisione in lotti è possibile proseguire con le vendite con l'originaria suddivisione così come modificata con integrazioni del 09/05/2016 depositate presso il Tribunale di Benevento sezione Esecuzioni immobiliari che si allega alla presente.

Per quanto riguarda la possibilità di vendita di modificare la suddivisione in lotti, come prevista nelle perizie depositate, è sicuramente possibile e, dal punto di vista urbanistico, di più semplice gestione da parte dell'eventuale acquirente in quanto i beni risultano tutti con problematiche provenienti da abusi edilizie mai sanate completamente. Di fatto sia omissis sia successivamente omissis hanno presentato richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 39 della Legge 724/94, 47/85 ed hanno anche, in parte provveduto al pagamento degli oneri per il condono edilizio ma non hanno mai proceduto alla richiesta per il rilascio della concessione in sanatoria, la documentazione è:

- a) allegata alla prima perizia di stima;
- b) Reperibile presso il comune di Benevento (istruttore pratiche geom. omissis);
- c) Nella disponibilità del C.T.U. (copie cartacee delle istanze e dei versamenti effettuati).

È inoltre importante ribadire che trattandosi di acquisti alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono



vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria; ed infatti, in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

L'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.

L'aggiudicatario deve presentare la richiesta di sanatoria nei seguenti casi:

- per gli immobili costruiti senza licenza edilizia;
- per gli immobili costruiti in difformità della stessa;
- in presenza di autorizzazione annullata, decaduta, diventata inefficace, ovvero per la quale sia pendente un procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa in presenza di aree sottoposte a vincolo.

Benevento, 24.01.2023

Il C.T.U.

arch. Guglielmo Lombardi

