

VIII^a SEZIONE CIVILE TRIBUNALE DI NAPOLI

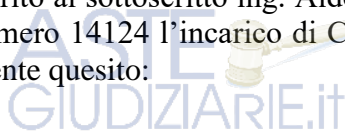
Causa: XXXXX + altri 5 contro XXXXXXXXXXXXX + 2

R.G. 11406/11



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La dottoressa D'Auria, della VIII^a Sezione, Giudice Istruttore, nell'udienza del 07 luglio 2021 ha conferito al sottoscritto ing. Aldo Rodà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 14124 l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe formulando il seguente quesito:



- 1) Chiarisca il CTU sulla commerciabilità dei beni ai sensi della recente sentenza delle Cassazioni Unite n. 25021 del 07/10/2019;

Il Giudice ha dato come termine ultimo. per la consegna della relazione tecnica in Cancelleria la data del 20/09/2021



3. QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE

1) *Chiarisca il CTU sulla commerciabilità dei beni ai sensi della recente sentenza delle Cassazioni Unite n. 25021 del 07/10/2019;*

La Corte di Cassazione, con la sentenza a Sezioni Unite del 7 ottobre 2019 n. 25021, ha sancito che gli atti di scioglimento della comunione ereditaria relativi ad edifici, o a loro parti, sono soggetti agli artt. 40 della legge n. 47 del 1985 e 46 del d.P.R. 380/2001 che vietano la stipulazione di "atti tra vivi" aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici (o a loro parti) dai quali non risultino gli estremi della concessione edilizia o della concessione in sanatoria o ai quali non sia allegata copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione (c.d. "menzioni urbanistiche").

Al contempo, però, le medesime disposizioni (artt. 46, comma 5, d. P.R. 380/2001 e 40, commi 5 e 6, alla L. n. 47/1985) escludono la nullità con riferimento agli "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali".

Da lungo tempo gli sforzi della dottrina e della giurisprudenza sono conseguentemente protesi nella direzione di delimitare l'ambito di applicazione: per un verso, del suddetto divieto, fondamentalmente incentrato sulla nozione di "atto tra vivi"; per altro verso, della suddetta disciplina derogatoria, fondamentalmente incentrata sulla nozione di "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali".

Particolarmente controversa, in quest'ambito, è la disciplina della divisione, ove entrambi i suddetti profili vengono in rilievo nell'ipotesi in cui la stessa sia realizzata nelle forme della divisione giudiziale (nonché in quelle della divisione (non autonoma ma) sorta nell'ambito di una procedura esecutiva - espropriazione di beni indivisi - (divisione cd. endoesecutiva) ovvero nell'ambito di una procedura concorsuale (divisione cd. endoconcorsuale)

Per quanto in questa sede interessa, con la suddetta sentenza in ordine al regime urbanistico della divisione giudiziale, la Suprema Corte enuncia il seguente principio di diritto:

«quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c. c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio».

Nel caso in oggetto un sub è totalmente abusivo (sub 5) e su altri 2 pende domanda di condono edilizio.

Nelle domande di condono dei 2 sub sono presenti le ricevute dei versamenti di 1/3 della somma dovuta.

Mancano i bollettini relativi al completamento della oblazione e tutti quelli relativi al pagamento dell'intera somma relativa agli oneri di concessione.