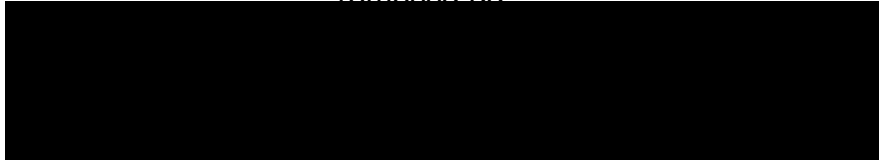




TRIBUNALE DI MASSA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Nella **procedura N. 45/2022 R.G. Esecuzioni Immobiliari**
promossa da



Il G.E., Dr. Alessandro Pellegri,
a scioglimento della riserva assunta in data **18.12.2024**,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Letti gli atti di causa;

esaminata la documentazione in atti;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

OSSERVA

All'udienza di cui sopra, il creditore procedente ha insistito per la vendita di tutto quanto pignorato.

Il creditore intervenuto si è associato a tali istanze.

L'esperto stimatore ha sottoposto al contraddittorio la possibile nullità dell'atto di provenienza facendo presente *“che nell'atto di compravendita dei lotti 1 e 2 è stato citato un titolo edilizio che non si riferisce all'immobile oggetto di compravendita ma all'immobile accanto; questo potrebbe prefigurare la nullità dell'atto di compravendita (...)”*.

Occorre muovere dalla disamina dell'atto di provenienza.

Il contratto di compravendita immobiliare rogato in data 18.10.2008 dal Notaio Luigi Cattaneo (Rep. 17210; Racc. n. 7144), allegato alla relazione peritale, all'Articolo 1 prevede, per quanto rileva in questa sede, testualmente ciò che segue:



“La parte venditrice (...)

- *Attesta che la costruzione dell’edificio compendiante i locali oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967,*
- *Dichiara e garantisce che per opere di ampliamento e ristrutturazione realizzate in difformità da prescrizioni edilizie e/o urbanistiche è stata rilasciata dal Comune di Carrara concessione edilizia in sanatoria in data 16 aprile 1997 n. 102/97”.*

La relazione dell’esperto stimatore evidenzia:

“Nell’atto di acquisto (atto del 18.10.2008) da parte del sig. Pezzica Bernardo viene citata come titolo edilizio la pratica n. 102/1997, che però si riferisce all’unità immobiliare di altra proprietà in aderenza sul lato ovest, oggi censita al NCEU al Fg. 55 P.Ila 1012 Sub. 1.

*A seguito di confronto con un tecnico del settore Urbanistica del Comune di Carrara è emerso che l’intervento di ampliamento suddetto **non** pare **sanabile**, in quanto l’articolo 24 delle NTA del PO, per la classe di intervento 3, prevede ampliamenti funzionali non superiori a 10 mq di superficie coperta. L’ampliamento realizzato è di oltre 20 mq e pertanto eccede tale valore”.*

Dalla lettura dell’atto di provenienza emerge che lo stesso risulta valido con riferimento al corpo di fabbrica principale in relazione al quale l’atto stesso contiene la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa all’edificazione avvenuta in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Peraltro, la veridicità di tale dichiarazione risulta di fatto accertata nella relazione peritale, laddove l’Esperto stimatore afferma che *“il primo e più ampio corpo di fabbrica è già documentato nelle mappe catastali del 1937”.*

Conseguentemente, con riferimento alla prima delle due clausole contrattuali, ossia quella relativa al corpo di fabbrica “primo e più ampio”, il citato atto di provenienza risulta certamente valido ed efficace, come emerge dalle seguenti considerazioni.

In relazione agli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad **edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata prima del 17 marzo 1985 e fino a quella data**, l’art. 40 della legge n. 47/1985 dispone che: *“Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l’opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all’atto medesimo. ...”*

La seconda clausola – avente ad oggetto opere di ampliamento che l’Esperto stimatore ha accertato risalire ai primi anni Novanta - potrebbe effettivamente, secondo una valutazione sommaria, essere inficiata da nullità posto che cita un titolo abilitativo edilizio che non si riferisce all’immobile oggetto del contratto.

Infatti valgono in proposito le seguenti considerazioni.

Per quanto riguarda gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi



ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, l'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 dispone che: "...sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù."

In proposito, il comma 4 del medesimo art. 46, testualmente così recita: "Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi **possono essere confermati anche da una sola delle parti** mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa."

Nella presente fattispecie non sembra opportuno sollecitare la suddetta conferma stante la nullità solo parziale del titolo di provenienza, ossia una nullità che non appare tale da compromettere la validità dell'intero contratto, colpendo solo la clausola avente ad oggetto l'ampliamento effettuato negli anni Novanta che costituisce parte accessoria e secondaria rispetto al corpo di fabbrica originario.

L'esperto stimatore ha ritenuto la insanabilità della suddetta porzione accessoria calcolando il costo della relativa demolizione e detraendolo dalla stima dell'intero immobile.

Pertanto, la clausola contrattuale in questione si riferisce a una porzione non solo secondaria e accessoria ma anche non computata nella stima dell'intero immobile in quanto soggetta a demolizione.

Ne consegue che la eventuale nullità parziale del contratto non sembra potersi estendere all'intero atto in conformità a noti principi normativi e giurisprudenziali:

- a norma dell'art. 1419 c.c.: "La nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importa la nullità dell'intero contratto, se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità";
- nella presente fattispecie concreta, l'analisi delle circostanze evidenzia che per le parti era essenziale l'acquisto del corpo di fabbrica originario e principale.

Conseguentemente, nulla osta a disporre la vendita di quanto pignorato.

P.Q.M.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE provvede come segue:

DISPONE, come da separata ordinanza, la vendita di quanto pignorato.

Si comunichi anche al Perito stimatore ed al Custode giudiziario.

Massa, **28/12/2024**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. Alessandro Pellegrini

