



**TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

Nella causa civile iscritta al n. R.G. **5939/2017**

Il Giudice Dr. E. Tommasi di Vignano  
a scioglimento della riserva che precede,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

richiamato integralmente *per relationem* il contenuto del ricorso dep. 12/01/24 dal Notaio delegato alla vendita giudiziale del compendio oggetto di causa, con i quesiti posti al giudice, di seguito riportati:

- *se la cancellazione delle formalità in premessa citate (domanda di divisione trascritta in data 17 maggio 2010 ai nn. 19332 R.G. e 11754 R.P. e pignoramento trascritto in data 12 ottobre 2009 ai nn. 38592 R.G. e 23165 R.P. ) sarà da intendersi a cura e a carico dell'acquirente o della presente procedura,*

- *di essere autorizzato comunque a proseguire nelle operazioni di vendita nonostante il CTU concluda (nella perizia integrativa in data 25 gennaio 2022 pag. 12 "Trasferibilità del compendio") che "le difformità esistenti sugli immobili escludono la possibilità di trasferibilità del compendio;*

richiamato il verbale dell'udienza del 09/07/24, con le relative istanze delle parti;

ritenuto, con riferimento alla prima questione sollevata dal notaio, che la cancellazione delle formalità indicate nel ricorso ex art. 591 ter c.p.c. ben può essere posta a carico dell'acquirente del compendio, non foss'altro per la dirimente osservazione del procuratore di parte attrice alla scorsa udienza che l'acquirente stesso "...potrebbe non avere interesse alla cancellazione" (cfr. verbale dell'udienza del 09/07/24);

ritenuto che, con riferimento alla seconda questione sollevata dal notaio, debba essere richiamato il principio espresso da Cass. SS.UU. n. 8230/19 che, a soluzione del contrasto di giurisprudenza insorto in ordine al regime degli atti di trasferimento per atto tra vivi di immobili recanti difformità edilizie (per tutte Cass. 8685 del 1999 per la teoria della *nullità formale* e Cass. n. n. 23591 del 2013 per la teoria della *nullità sostanziale*), ha affermato i seguenti principi di diritto:

- che la nullità comminata dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 cod.civ., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "*testuale*", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile."

- che in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato;

osservato, pertanto, che in applicazione dei principi di diritto sopra enunciati, i beni immobili recanti difformità edilizie o urbanistiche sono incommerciabili ed il relativo atto di trasferimento è nullo solo nelle ipotesi (non ricorrenti nel caso di specie, giusta quanto evidenziato dal CTU) in cui il venditore non dichiara nell'atto di trasferimento il titolo abilitativo in forza del quale l'immobile è stato costruito ovvero se dichiara che l'immobile è stato costruito in forza di titolo abilitativo che poi si dimostri inesistente o riferito ad un fabbricato diverso da quello venduto (fermo restando che quanto sopra non incide sulla regolarità urbanistica del bene immobile, il quale, laddove risulti effettivamente difforme rispetto al titolo urbanistico, resta soggetto, senza limitazioni di tempo, all'azione repressiva della pubblica amministrazione, fatta salva la possibilità di sanatoria della

diformità in forza della normativa vigente e in particolare dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001);

considerato, poi, che il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46 (al pari della precedente L. n. 47 del 1985, art. 17) include espressamente l'atto di scioglimento della comunione avente ad oggetto edifici abusivi (o loro parti) tra gli atti inter vivos colpiti da nullità (con i limiti sopra indicati) ed analoga inclusione deve ritenersi anche con riferimento alla L. n. 47 del 1985, art. 40, sicchè è la legge che commina espressamente la nullità (nei casi e con i limiti sopra indicati) dell'atto di scioglimento della comunione che abbia ad oggetto edifici abusivi, senza distinguere in alcun modo tra scioglimento della comunione ordinaria e scioglimento della comunione ereditaria (cfr. Cass. SS.UU. 25021/19, in motivazione);

ritenuto, pertanto, che, nel caso di specie, possa darsi corso alla vendita giudiziale del compendio oggetto di causa pur in presenza delle difformità ben evidenziate dal CTU Dr.ssa Filippozzi e autorizzarsi, quindi, il notaio a proseguire con le operazioni di vendita;

**P.Q.M.**

- autorizza il Notaio a proseguire nelle operazioni di vendita;
- dispone che la cancellazione delle formalità indicate dal Notaio (domanda di divisione trascritta in data 17 maggio 2010 ai nn. 19332 R.G. e 11754 R.P. e pignoramento trascritto in data 12 ottobre 2009 ai nn. 38592 R.G. e 23165 R.P. ) sia posta a cura e a carico dell'acquirente del compendio.

Fissa per la verifica dello stato delle operazioni di vendita l'udienza del 14/01/25, ore 11:50.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al Notaio delegato della presente ordinanza.

Verona, 07/10/2024

Il Giudice  
*Dr. E. Tommasi di Vignano*