

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INERENTE LA **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/1995 R.G. ES.**
PROMOSSA DA
SICILCASSA S.P.A.
CONTRO

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Arch. Giuseppe Parisi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO GIUSEPPE PARISI
Studio Tecnico Via Triolo - C.le dei Mulè n. 12
92019 Sciacca (AG)

Tel./Fax 092524373- cell. 373.8732780
e-mail: studioarchitettoparisi@gmail.com
pec: giuseppe.parisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

**** *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/1995

Promossa da

SICILCASSA S.P.A.

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa VALENTINA STABILE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. GIUSEPPE PARISI

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. **Giuseppe Parisi**, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento con il n. 1074, con studio Tecnico in Sciacca (AG), via Triolo – cotilr dei Mulè n. 12, nominato dal Tribunale di Sciacca in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 91/95 R.G. Es. promossa da SICILCASSA S.P.A. contro [REDACTED], redige la presente relazione di consulenza tecnica.

In data 20.06.2019, considerato che il precedente C.T.U. – incaricato di rendere le precisazioni di cui alle osservazioni formulate dal Dott. Mario Turturici, Delegato alla vendita, in data 01.06.2012 in relazione al compendio immobiliare pignorato identificato nei lotti nn. 2 e 3 – ha comunicato di rinunciare all'incarico, il G.E. ha disposto la nomina dell'odierno consulente, rimandando, relativamente all'oggetto dell'incarico, a quanto indicato nell'ordinanza dello stesso G.E. del 19/1/2019.

Nella citata Ordinanza viene disposto, testualmente, che il CTU incaricato, *"sotto il vincolo del già prestato giuramento, integri la propria perizia di stima precisando:*

in relazione al lotto n. 2 (villino sito a Sciacca in c.da San Giorgio), che nella relazione di consulenza risulta annotato al Catasto Terreni al Foglio 153, particella 282, la diversa

catastazione dello stesso – oggi risultante annotato al Catasto Fabbricati al foglio 153 p.lla 282 sub 1 eseguita direttamente dall'Agenzia del Territorio in data 15/3/2012 ex art. 19 comma 10 D.L. 78/2010 con rendita presunta; dando atto delle incombenze relative sia alla regolarizzazione catastale (DOCFA) del predetto immobile per l'attribuzione della rendita reale in luogo di quella presunta, sia per la sanatoria urbanistica dell'immobile stesso ex art 40 L. 47/1985 che l'aggiudicatario dovrà porre in essere nel termine di giorni 120 dalla notifica del decreto di trasferimento;

in relazione al lotto 3) l'avvenuta accettazione dell'eredità da parte della debitrice eseguita

Sulla base dei quesiti proposti, il sottoscritto espone quanto riportato a seguire.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

2.1. QUESITO N. 1

In relazione al lotto n. 2 (villino sito a Sciacca in c.da San Giorgio), che nella relazione di consulenza risulta annotato al Catasto Terreni al Foglio 153, particella 282, la diversa catastazione dello stesso – oggi risultante annotato al Catasto Fabbricati al foglio 153 p.lla 282 sub 1 eseguita direttamente dall'Agenzia del Territorio in data 15/3/2012 ex art. 19 comma 10 D.L. 78/2010 con rendita presunta; dando atto delle incombenze relative sia alla regolarizzazione catastale (DOCFA) del predetto immobile per l'attribuzione della rendita reale in luogo di quella presunta, sia per la sanatoria urbanistica dell'immobile stesso ex art 40 L. 47/1985 che l'aggiudicatario dovrà porre in essere nel termine di giorni 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'esame della documentazione catastale ha permesso allo scrivente di accertare che l'immobile indicato nel quesito come accatastato direttamente dall'Agenzia del Territorio in data 15.03.2012, ex art. 19, comma 10, D.L. 78/2010, con rendita presunta, alla data odierna risulta regolarmente censito in Catasto in forza dell'accatastamento effettuato dal Geom. Sorce, su incarico dalla ditta proprietaria che, nello specifico, ha compreso la redazione del tipo mappale per l'inserimento nelle mappe catastali dei corpi di fabbrica, con relativa



soppressione della particella 38, inserita nel Catasto terreni, e la costituzione della nuova particella 282 al catasto fabbricati come ente urbano.

Successivamente, con pratica di variazione catastale (DOCFA), la ditta proprietaria ha proceduto alla soppressione dell'unità immobiliare di cui alla particella 282, subalterno 1, originata dall'accatastamento ex art. 19 comma 10 D.L. 78/2010 sopra citato, per costituire le due unità immobiliari che oggi risultano censite, rispettivamente, al foglio 153, particella 282, subalterni 3 e 4 e subalterno 2, bene comune non censibile (corte).

In fase di sopralluogo in sito da parte dell'Agenzia delle Entrate (Catasto), è stato accertato che l'Elaborato Planimetrico non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto, con riferimento al subalterno 3, non risulta rappresentato il piano primo; infatti, l'Elaborato Planimetrico estratto in Catasto, riporta la dicitura "PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO" (cfr. documentazione catastale allegata).

Per sopperire a tale mancanza è necessario procedere mediante una variazione catastale DOCFA, che modifichi l'Elaborato Planimetrico da solo Piano Terra a Piano Terra e Piano Primo. Il costo di tale procedura, comprensiva di spese e onorari, in base all'esperienza dello scrivente, è quantificabile in € 600,00 oltre oneri di legge, se dovuti.

La restante documentazione risulta regolare.

Quanto asserito, trova ampio riscontro nella documentazione catastale che si produce in allegato.

Pertanto, successivamente alla regolarizzazione catastale, da quanto si accertato, è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni che, come già affermato dal precedente CTU, può essere inoltrata facendo specifico riferimento all'attualizzazione alla Legge 326/2003 dell'art. 40 della 47/85, in cui si prevede che gli immobili sono sanabili a cura del futuro acquirente entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento, poiché ricadenti nelle previsioni dell'ultimo capoverso dell'art. 40 della stessa legge¹.

¹ Il testo dell'ultimo capoverso dell'art. 40 della Legge n. 47/85, aggiunto dall'art. 8 bis del D.L. n. 146 del 23.04.1985, poi sostituito dall'art. 7 del D.L. n. 2 del 12.01.1988, così recita:

Con riferimento alle incombenze necessarie alla definizione della Sanatoria, in relazione alla natura degli abusi e all'ubicazione degli immobili, è necessario procedere alla redazione dell'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria con le procedure previste dalla Legge 326/2003.

L'Allegato 1 della Legge 326/2003, al secondo comma, così recita:

“Procedura per la sanatoria edilizia

La domanda di definizione degli illeciti edilizi da presentare al comune entro il 31 marzo 2004² deve essere compilata utilizzando il modello di domanda allegato.

Alla domanda deve essere allegato:

*a) l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'oblazione, calcolata utilizzando la tabella 1 del modello allegato e in base a quanto indicato nella **tabella C**. Nel caso di oblazione di importo fisso o comunque inferiore a tali importi, l'oblazione va versata per intero. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 1.700,00 €, qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'oblazione sia inferiore a tale cifra;*

*b) l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'anticipazione degli oneri concessori, calcolata utilizzando le tabelle 3 e 4 del modello allegato e in base a quanto indicato nella **tabella D**. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 500,00 €, qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'anticipazione degli oneri concessori sia inferiore a tale cifra;*

(dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui determina la misura dell'anticipazione degli oneri concessori e le relative modalità di versamento)

L'importo restante dell'oblazione deve essere versato per importi uguali, entro:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

² Nella Circolare ANCE 9 dicembre 2003, n. 92, al paragrafo 5, viene precisato che il termine non opera in due fattispecie particolari:

- annullamento, decadenza ed inefficacia del titolo abilitativo edilizio dichiarate successivamente all'entrata in vigore della legge;
- trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali, nonché da procedure di amministrazione straordinaria o di liquidazione coatta amministrativa, purché le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge.
Si ricorda comunque che l'abuso deve essere stato realizzato entro il 31 marzo 2003.

In entrambi i casi vige, però, il rispetto del termine di ultimazione delle opere abusive e la domanda deve essere presentata entro i 120 giorni dalla data, rispettivamente, di notifica del provvedimento sanzionatorio o dell'atto di trasferimento.



- seconda rata 31 maggio 2005
- terza rata 30 settembre 2005

L'importo restante dell'anticipazione degli oneri di concessione deve essere versato per importi uguali, entro:

(dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui determina la misura dell'anticipazione degli oneri concessori e le relative modalità di versamento)

- seconda rata 20 dicembre 2004
- terza rata 30 dicembre 2004

L'importo definitivo degli oneri concessori dovuti deve essere versato entro il 31 dicembre 2006, secondo le indicazioni fornite dall'amministrazione comunale con apposita deliberazione.

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 (ora art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 - n.d.r.), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- b) quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Qualora l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco;
- c) ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale.

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere integrata entro il 31 ottobre 2005:

- a) denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- b) denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;

c) ove dovuto, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico."

Con maggiore precisione, in conseguenza delle ulteriori informazioni ottenute dall'U.T.C. del comune di Sciacca, la documentazione necessaria da depositare è la seguente:

1. Titolo di proprietà in copia conforme all'originale, anche nelle forme previste dalla normativa vigente (autocertificazione ai sensi della legge Bassanini) o idoneo titolo legittimante il diritto per l'inoltro della richiesta di autorizzazione/concessione edilizia in sanatoria;
2. In caso di opere su immobili preesistenti:
 - a) documentazione circa la posizione urbanistica del fabbricato: copia licenza e/o concessione con allegati elaborati grafici riportante i timbri di approvazione della Commissione Edilizia;
 - b) Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà resa dal proprietario, nei modi previsti dal D.P.R. 445/2000, che attesti l'epoca di realizzazione dell'immobile, antecedentemente al 1942 in caso d'immobile esistente all'interno del perimetro urbano, oppure antecedentemente al 1967 in caso d'immobile esistente fuori del perimetro urbano;
 - c) planimetria catastale storica di impianto con allegata visure storica,
3. Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà resa dal proprietario, nei modi previsti dal D.P.R. 445/2000, attestante di non essere in alcuna condizione indicata dalla legge n. 646 del 13/09/1982, che non sono intervenuti nei suoi confronti provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione e di non avere in corso procedimenti per reati previsti dall'art. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (Associazione di tipo mafioso ex art. 1 legge n. 646 del 13/2/1982), o da terzi per suo conto, e di non essere stato condannato per taluni di essi;
4. Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà resa dal proprietario, nei modi previsti dal D.P.R. 445/2000, attestante la data di realizzazione delle opere oggetto di condono edilizio;
5. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 di non aver subito denunce da parte dei VV.UU. o altre autorità competenti;
6. Apposita dichiarazione resa da ognuno dei proprietari nei modi previsti dal D.P.R. 445/2000, con la quale gli stessi autorizzano esplicitamente l'ente scrivente alla detenzione ed al trattamento dei dati personali e sensibili;
7. Lettera di conferimento incarico e delega al tecnico incaricato per l'accesso agli atti e per il trattamento dei dati sensibili;
8. Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà resa dal proprietario nei modi previsti dal D.P.R. 445/2000, attestante di avere il pieno possesso nonché la disponibilità dell'area di cui alle suddette particelle;
9. Copia Attestazione di versamento delle rate oblazione abusivismo edilizio ed oneri

concessori;

10. Certificato di accatastamento dell'immobile rilasciato dall'U.T.E., corredato da planimetria catastale in copia conforme, modello 3SPC, tipo mappale, eventuale elaborato planimetrico e planimetrie catastali in copia conforme inerenti eventuali denunce di variazione;

11. Elaborato grafico redatto da un tecnico abilitato e sottoscritto dal proprietario, in 3 copie, composto da:

- a) Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico della zona ove insiste l'immobile, con evidenziata la zona ove insiste l'immobile;
- b) Stralcio catastale aggiornato, con evidenziata la particella interessata;
- a) Stralcio R.P.G., con evidenziata la zona interessata;
- b) Planimetria scala 1/500 o 1:200 quotata, con indicazione: ubicazione del fabbricato e delle aree di pertinenza, la larghezza e denominazione delle strade di accesso al lotto, l'area destinata a parcheggio con indicato la superficie e il contorno della stessa, la sistemazione di tutte le aree esterne di pertinenza con particolare riguardo alla aree a verde; posizione quotata dei fabbricati ricadenti in proprietà finitime e dichiarata esplicitamente l'assenza di fabbricati limitrofi, distacchi dal lotto;
- c) Planimetria scala 1/500 o 1/200 con indicazione del sistema smaltimento reflui, riserva idrica e condotta allaccio alla rete idrica comunale e rete fognaria comunale se esistente in zona;
- d) Piante scala 1/100 quotate, con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli ambienti, della superficie utile dei vani e calcolo della S.U. e della S.N.R., e nelle quali in ogni vano venga riportato il rapporto superficie utile/superficie finestrata, conteggi volumetrici, dei porticati e verande;
- e) Prospetti scala 1/100;
- f) Sezione quotate scala 1/100 sia longitudinale che trasversale;

12. Relazione tecnica illustrativa del progetto contenente:

- a) descrizione dettagliata delle opere oggetto di condono edilizio tra cui destinazione d'uso ;
- b) caratteristiche costruttive, dimensionali e di rifinitura dell'opera da sanare;
- c) stato di consistenza immobile con descrizione dettagliata dell'eventuali opere da definire;
- d) una descrizione dettagliata delle modalità dell'approvvigionamento idrico e dello scarico delle acque reflue, nonché della natura dei reflui;
- e) nonché una tabella riepilogativa dei seguenti dati tecnici:
- f) Superficie lotto,
- g) Destinazione urbanistica e relativa densità
- h) Calcoli volumetrici,

i) Calcolo della superficie coperta,

13. Se l'opera abusiva supera i mc 450, presentare apposita perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere abusive, redatta da tecnico abilitato;

14. Nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli (paesistico, idrogeologico, boschivo, fluviale, archeologico, aree di riserva grotte (Assessorato), protezione del nastro stradale, S.I.C. e Z.P.S., piano assetto idrogeologico, rispetto della costa, strada ferrata, idrogeologico, industriale, zona cimiteriale, ecc.);

15. Certificazione d'idoneità sismica depositata al Genio Civile di Agrigento con allegati elaborati grafici progettuali portante il timbro di deposito del Genio Civile (*per opere abusive con volume strutturale maggiore di mc 450*);

16. Certificazione d'idoneità sismica, redatto secondo la normativa di riferimento di cui all'art. 35 della L.N. 47/85, modificato dall'art. 4 del D.L. 12.01.1988 n. 2 convertito in legge il 13.03.1988 n. 68 (*per opere abusive con volume strutturale minore di mc 450*);

17. Nulla osta del Comando dei VV.FF. per i casi previsti dalla normativa;

18. Documentazione fotografica del lotto con planimetria riportante i punti di vista;

19. Dichiarazione del tecnico progettista attestante: l'adattabilità/visitabilità/accessibilità di cui alla L. 13/89 con descrizione degli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche di cui alla legge 13/89, D.M. 236/89 (prescrizioni tecniche) dove necessario;

20. Progetto impianti di cui al D.M. 37/2008;

21. Prospetto calcolo oneri concessori;

22. Computo metrico estimativo in caso d'intervento su edificio esistente ed in caso che risulta definire l'immobile con opere di completamento;

23. Richiesta autorizzazione allo scarico L.R. 27/86.

24. Elaborati grafici in tre copie illustranti le modalità di smaltimento acque reflue;

25. Nel caso di scarico in pozzo a tenuta, dichiarazione di tecnico abilitato attestante le motivazioni circa l'impossibilità di utilizzare altro sistema di smaltimento, con calcoli circa le previsioni di svuotamento della fossa a tenuta;

26. Relazione dettagliata da parte del tecnico incaricato nel quale si asseveri la conformità delle opere alla normativa igienico sanitaria, ai sensi dell'Art. 96 della L.R. 11/2010 (*solo per interventi per i quali non è previsto un parere tecnico-discrezionale*);

27. Attestazione di versamento dei diritti di istruttoria per rilascio concessione /autorizzazione in sanatoria;

28. Atto d'obbligo nei casi di riduzione dell'importo dell'oblazione per prima abitazione.

29. Dichiarazione I.M.U. e T.A.R.I.

30. Eventuale copia dell'estratto dell'atto di matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'eventuale mancanza di alcuni allegati alla domanda, con eccezione dell'attestazione del relativo pagamento, non rende la stessa irricevibile da parte del Comune, restando impregiudicata la possibilità di integrare gli atti mancanti sia per iniziativa dell'interessato, che su richiesta del Comune.

Per ciò che attiene l'eventuale necessità di Autorizzazione Paesaggistica, si riporta in allegato una nota della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani nella quale sono indicati i documenti da produrre a corredo dell'istanza.

2.2. QUESITO N. 2

Precisare, in relazione al lotto 3) l'avvenuta accettazione dell'eredità da parte della debitrice eseguita [REDACTED]

Preliminarmente, si ritengono opportune alcune precisazioni.

L'eredità si acquista solo con l'accettazione da parte dell'erede designato (art. 459 c.c., "Acquisto dell'eredità"). Tale accettazione può essere espressa, ovvero tacita (art. 474 c.c., "Modi di accettazione").

L'accettazione è espressa quando è contenuta in un atto formale, cioè in un atto pubblico o in una scrittura privata (art. 475 c.c., "Accettazione espressa"); è tacita quando la persona chiamata all'eredità pone in essere un atto che presuppone necessariamente la volontà di accettare, e che non potrebbe compiere se non nella qualità di erede (art. 476 c.c., "Accettazione tacita"). Il compimento di un atto di disposizione dei beni ereditari, come la donazione, la vendita o la cessione³, rientra tra le ipotesi di accettazione tacita dell'eredità (art. 477 c.c., "Donazione, vendita e cessione dei diritti di successione")⁴.

³ La cessione di fabbricato è un obbligo che riguarda chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo al fine di consentire l'uso esclusivo dell'immobile o parte di esso. Era prevista dall'art. 12 del Decreto Legge 59/78, convertito in legge 191 dello stesso anno (Legge n. 191 del 18.05.1978) ed è stata sostanzialmente assorbita dalla registrazione dei contratti riferiti all'immobile (vendita, locazione, ecc.).

⁴ La norma in esame contempla alcune fattispecie legali tipiche di accettazione tacita dell'eredità. In particolare, stante il tenore volutamente generico del disposto normativo, la norma si riferisce a tutti i contratti bilaterali a titolo gratuito e oneroso. Ne discende che il compimento dei suddetti contratti da parte del chiamato presuppone necessariamente la sua volontà di accettare l'eredità. Secondo la prevalente teoria, che riconosce all'accettazione tacita la natura giuridica di atto non negoziale, l'effetto dell'accettazione sarebbe una mera conseguenza che si determina per legge. Ciò che rileva sarebbe la sola volontà del soggetto di compiere l'atto mentre l'accettazione dell'eredità sarebbe una conseguenza prevista dalla legge. Presupposti affinché operi l'accettazione tacita sono:



Gli accertamenti documentali effettuati dal sottoscritto hanno evidenziato l'assenza di tale atto; in particolare, nell'Atto di compravendita in Notar Matteo Borsellino del 17.06.2016, Repertorio n. 33116/11323, con cui la [redacted] e [redacted] vendono le rispettive quote del bene, pari complessivamente a cinque sestimi (5/6) indivisi, a [redacted], nato a Sciacca il 08.04.1980, codice fiscale [redacted] e [redacted], nata a Sciacca il 12.06.1978, codice fiscale [redacted] coniugi in regime di separazione dei beni, viene specificato che la restante quota di un sesto (1/6) indiviso è di proprietà di [redacted] (cfr. pag. 2 dell'Atto riportato in allegato). Nello stesso Atto, non viene riportata alcuna accettazione dell'eredità con riferimento alla suddetta, in quanto al momento della stipula dello stesso erano trascorsi più di 20 anni dall'apertura della successione, risalente al 24.11.1988, e la prassi, all'epoca, prevedeva la non necessità della trascrizione dell'accettazione tacita, considerato, inoltre, che la Sig. [redacted] non era espressa parte in causa nell'Atto. Inoltre, l'obbligatorietà della trascrizione è sorta a decorrere dal 1° luglio 2010 (D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010, n. 122, art. 19, comma 14 e comma 16).

Nello stesso Atto viene precisato che la *"parte acquirente già ha la detenzione dell'intero appartamento sopra descritto, in forza di contratto di Comodato del 14 aprile 2008, registrato in Sciacca il 14 aprile 2008 al n. 740 serie 3^a, che, a seguito del presente, per la quota, deve intendersi definitivamente risolto."*

Lo scrivente, in data 18.10.2019, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la copia del contratto di comodato sopra citato, al fine di accertare se [redacted] figura nello stesso, unitamente a [redacted], quale comodante che cede tale

- la consapevolezza da parte del soggetto agente di essere titolare di una delazione attuale;
- il compimento di un atto che l'autore non avrebbe diritto di compiere se non in qualità di erede come nel caso di vendita, donazione e cessione dei diritti di successione, ipotesi tipiche di accettazione tacita.

Anche la voltura catastale determinerebbe accettazione: si tratterebbe di un atto non solo rilevante dal punto di vista tributario per il pagamento dell'imposta, ma anche dal punto di vista civile. Difatti solo chi intenda accettare l'eredità assumerebbe l'onere di effettuare tale atto e di attuare il passaggio legale della proprietà dell'immobile dal de cuius a se stesso.

"La cessione dei diritti ereditari (documentata, nella specie, da atto ricevuto da notaio negli Stati Uniti d'America) importa — per il cedente — accettazione dell'eredità, sia che si faccia riferimento alla disciplina dettata dall'art. 477 c.c. vigente, sia che si abbia riguardo all'art. 936 del codice abrogato. Trattasi di una figura di accettazione presunta, che si affianca all'accettazione tacita, dalla quale si discosta in quanto non impone al giudice l'indagine richiesta dall'art. 476 c.c. Ciascuno dei contratti menzionati nell'art. 477, se in rapporto alla efficacia traslativa dei diritti di successione viene in rilievo in quanto atto negoziale, considerato invece per il valore sintomatico (qual è presunto iuris et de iure) che esso presenta, in relazione all'acquisto dell'eredità, si colloca sul terreno dei fatti, con la conseguenza che la prova dell'accettazione presunta, al pari di quella dell'accettazione tacita, non soggiace ai limiti che concernono la prova del contratto, anche sotto il profilo della sua collocazione nel tempo, per cui, ai fini della certezza, nei confronti dei terzi, della data dell'atto da cui deriva l'accettazione presunta, non è necessaria la trascrizione o registrazione dell'atto stesso."

Cassazione civile - Sez. Unite - sentenza n. 454 del 14 febbraio 1973 - (massima n. 1)

— RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO —

Consulente Tecnico: Arch. Giuseppe Parisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobile in comodato d'uso, poiché tale elemento configurerebbe prova dell'accettazione tacita dell'eredità, poiché rientra tra i comportamenti indicati nell'art. 476 c.c., secondo cui, il chiamato all'eredità accetta tacitamente l'eredità stessa quando compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare, detto "comportamento concludente", e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede. L'Agenzia delle Entrate ha informato lo scrivente che tale atto si trova depositato a Palermo e che per la consegna della copia sarà necessario attendere circa un mese. Il sottoscritto si riserva di trasmettere tempestivamente la copia del contratto citato, con i rilievi necessari, non appena in suo possesso.

In ogni caso, l'elemento incontrovertibile che testimonia l'avvenuta accettazione tacita dell'eredità da parte di [REDACTED], è costituito dall'Atto di Divisione rogato dalla Notaio Maria Grillo di Sciacca del 05.03.1992 con cui la stessa, unitamente a [REDACTED] e a [REDACTED], tutti eredi di [REDACTED], si dividono alcuni dei beni provenienti dall'eredità (foglio di mappa 153, particelle 31, 37, 38)⁵. Tra i beni oggetto di divisione non è contemplato l'immobile che costituisce il lotto n. 3, oggetto della presente relazione.

Orbene, l'eredità è considerata un'universalità di diritto, essendo qualificata come un fascio unitario di diritti e, pertanto, non può essere separata mediante accettazione parziale dell'eredità. L'accettazione (sia essa espressa o tacita) parziale, sottoposta a termine o a condizione, è nulla. In conseguenza di ciò, l'atto di divisione citato, pur non menzionando espressamente il bene che costituisce il lotto n. 3, disponendo per altri beni facenti parte dell'asse ereditario, rappresenta l'accettazione tacita dell'intera eredità.

Pertanto, si può affermare che la Sig.ra [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità.

Per completezza, si ritiene doveroso enunciare gli aspetti riguardanti la trascrizione dell'accettazione tacita.

⁵ Cfr. Allegato - Nota di Trascrizione Registro Generale N. 9533 - Registro Particolare n. 5548 - Successione Maglianti Lorenzo.

La trascrizione dell'accettazione tacita è sempre un obbligo per il notaio, in quanto l'art. 2672 c.c. e il D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010, n. 122, dispongono l'obbligatorietà della trascrizione per tutti gli atti soggetti a trascrizione.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, prendendo atto delle interpretazioni più rigoriste, ha emesso un documento (protocollo n. 8, cfr. allegato) che dispone vincolativamente per i notai quanto segue: *"il notaio richiesto di stipulare un atto, avente per oggetto immobili di provenienza successoria, che comporti accettazione tacita di eredità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 476 c.c. (qualora non trova già trascritta una precedente accettazione espressa o tacita) è tenuto anche a curare la trascrizione dell'intervenuta accettazione di eredità in ottemperanza al disposto dell'art. 2648 c.c."*.

A commento di tale regola, vincolante per i notai, viene ulteriormente precisato che per l'adempimento a cui è tenuto il notaio non può essere accettata la trascrizione della denuncia di successione, che ha finalità esclusivamente fiscali ai sensi del citato art. 5 comma 2, del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347.

La prassi più diffusa, però, è quella di eseguire la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nei 20 anni dalla morte del defunto. Oltre i 20 anni, infatti, l'acquirente ha la possibilità far valere l'istituto dell'usucapione tutelando, così, i diritti da lui acquistati sui singoli beni. L'azione di petizione di eredità, tuttavia, è imprescrittibile e conseguentemente la tesi più prudente consiglia di procedere alla trascrizione dell'accettazione di eredità anche quando sono decorsi 20 anni dalla morte del defunto. Ciò perché non è possibile avere la certezza dell'assenza di eventuali cause di sospensione/interruzione dei termini dell'usucapione.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferito; si resta, comunque, a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Si allegano alla presente:

- Copia documentazione catastale immobile lotto 2 (foglio 153, part. 282, sub. 2 - 3 - 4):
 - Visura Storica per immobile;
 - Elenco subalterni;

- Elaborato planimetrico in scala 1: 500;
- Planimetria in scala 1: 200 subalterno 3 – Piano Terra;
- Planimetria in scala 1: 200 subalterno 3 – Piano Primo;
- Planimetria in scala 1: 200 subalterno 4;
- Copia Tabelle C e D allegate alla Legge 326/2003;
- Copia visura storica per immobile lotto 3 (foglio 109, particella 505, subalterno 6);
- Copia Ispezione Ipotecaria a nome [REDACTED];
- Copia Nota di Trascrizione Registro Generale N. 9533 – Registro Particolare n. 8548 – Successione [REDACTED];
- Copia Trascrizione N. RP 4913 del 1992 - Atto di Divisione del 05.03.1992;
- Copia Atto di compravendita Repertorio n. 33116/11323;
- Copia Richiesta Atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate per Contratto di Comodato d'uso del 14 aprile 2008 registrato al n. 740 S3.

Sciacca, 22.10.2019

Il C.T.U.

(Arch. Giuseppe Parisi)


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

