

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

CHIARIMENTI RESI A SEGUITO DI RICHIESTA DEL GIUDICE

Procedura Esecutiva n. 66/2021 R.G.E.



– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

RICHIESTA DEL GIUDICE – DOTT.SSA OREFICE

La S.V., con l'Ordinanza del 4 agosto 2025, notificata al sottoscritto in data 5 agosto 2025, ha richiesto di chiarire se *“l'attuale situazione di fatto del confine tra le due proprietà [REDACTED] [REDACTED] (di cui il CTU aveva depositato relazione del 05.05.2024 in relazione al ripristino del muro in precedenza comune) incida sull'eventuale vendita del bene staggito e in che misura, alla luce delle normative urbanistico-edilizie e di quanto prescritto in tema di distanze legali tra edifici”*.

Con la presente si risponde a quanto richiesto.

Sul ripristino del muro in precedenza comune

La S.V. con Ordinanza del 28 marzo 2024, rilevando che *“attesa la tipologia di vincolo imposto al bene, appare opportuno, per come relazionato dall'ausiliario, quantificare il costo per il ripristino del muro in questione, così come richiamato nel provvedimento di restituzione dei beni del 25.11.2021, decurtandolo dal valore di stima e dandone pubblicità nel relativo avviso di vendita...”*, aveva invitato il C.T.U. *“a quantificare il valore del muro in questione per come disposto in parte motiva”*.

Con integrazione del 5 maggio 2024 il sottoscritto depositava una nota contenente la descrizione dell'originario muro comune tra le proprietà limitrofe [REDACTED] sulla base dei documenti che risultavano consultabili dal sottoscritto (poiché allegati dalle parti nella procedura in esame) – relativi al Procedimento Penale 343/2020 R.G.N. della Procura della Repubblica di Vibo Valentia per denuncia di abusivismo edilizio e per falsa rappresentazione grafica negli elaborati del progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, nonché al divieto di prosecuzione dell'opera nel procedimento cautelare R.G. 814/2020 ed al successivo reclamo iscritto al R.G. 1147/2020 del Tribunale di Vibo Valentia – quantificando in **€ 12.014,41** il costo degli interventi su tale muro, inclusivi delle spese di progettazione e direzione lavori.

Tale somma, sulla base di quanto stabilito dalla S.V., andrà a decurtazione del prezzo di vendita del bene stimato dal sottoscritto.

Sull'incidenza dell'attuale situazione relativamente alla vendita del bene

La S.V. ha richiesto nello specifico se e quanto l'attuale situazione incida sulla vendita del bene, alla luce:

- delle normative urbanistico-edilizie;
- di quanto prescritto in tema di distanze legali tra edifici.

In merito alle normative urbanistico – edilizie, si precisa che la validità dei trasferimenti immobiliari è attualmente disciplinata:

- dall'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare, l'art. 41 della L. 47/1985 dispone che *“ai fini della commerciabilità dei beni, possono essere stipulati gli atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967 per i quali sia esibita idonea certificazione rilasciata dall'autorità competente che attesti l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, per il caso di opere eseguite senza la licenza di costruzione o in base a licenza annullata, e ai sensi del nono comma dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10...”*.

L'art. 46 del D.P.R. 380/2001, rubricato “Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985”, prescrive che:

“1. 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, 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.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. 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.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Dalla lettura testuale dei due articoli si nota che, per le costruzioni realizzate dopo il 17 marzo 1985 (come quella oggetto di pignoramento), ai fini della stipulazione di un atto tra vivi è sufficiente la menzione nell'atto del titolo abilitativo (permesso di costruire).

Una interpretazione rigorosa di tale norma (c.d. teoria della nullità sostanziale degli atti tra vivi) prevede che il bene oggetto di trasferimento sia conforme al contenuto del progetto per il quale sia stato rilasciato il permesso di costruire.

Tuttavia, il c. 5 dell'art. 46 appena riportato, prevede che tale obbligo non sia dovuto nel caso di "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari", per i quali l'aggiudicatario, pur in assenza di titolo abilitativo – se il bene si trova nelle condizioni previste per la sanabilità – entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra, **a parere del sottoscritto nulla osta al trasferimento del bene nel caso in esame** poiché esiste ed è valido il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Briatico, ed anche laddove questo venisse annullato dall'autorità giudiziaria, sarebbe comunque facoltà dell'acquirente munirsi del titolo edilizio in sanatoria, rispettando le condizioni e le prescrizioni di cui alle sentenze penali dei procedimenti di cui sopra.

Infine, in merito a quanto prescritto relativamente alle distanze legali tra edifici, si fa presente che il codice civile, all'art. 873, stabilisce che le costruzioni sui fondi finitimi, qualora non siano unite o in aderenza, devono essere tenute alla distanza di almeno 3

metri. Tale norma pertanto prevede la distanza minima solo nel caso di costruzioni tra loro staccate.

Le costruzioni unite (o in appoggio) sono quelle strutturalmente collegate tra loro, mentre le costruzioni aderenti non sono appoggiate tra loro, ma divise (ad esempio con l'installazione di un giunto tecnico); in quest'ultimo caso non sono strutturalmente connesse ma mantengono ciascuna una autonomia statica e funzionale.

La definizione di aderenza è sancita dall'art. 877 c.c. che prevede che i fabbricati non debbano essere appoggiati, quindi non debbano realizzare un unicum strutturale, ma dovranno essere caratterizzati da autonomia strutturale, ed al contempo non deve essere presente alcuna intercapedine, cioè tra i due muri non deve rimanere alcuno spazio vuoto, nemmeno per un breve tratto o ad intervalli, come stabilito dalla consolidata giurisprudenza (Cass. Civ., sez. II, 4 maggio 2012, n. 6789), sia in senso orizzontale che verticale (Cass. Civ., 21 gennaio 1975, n. 243).

Pertanto, anche in presenza di una serie di discontinuità presenti tra le due costruzioni (sporgenze, rientranze e riseghe), queste potranno essere facilmente riempite con idonei accorgimenti tecnici (giunti), a cura e spese del costruttore prevenuto.

L'appoggio è invece una connessione strutturale, ovvero l'inserimento statico del fabbricato costruendo all'interno di quello preesistente, con la formazione di un unicum strutturale, quindi con i pesi dell'uno che scaricano sull'altro.

L'appoggio si può concretizzare o con la comunione di un muro (che rappresenta, quindi, l'elemento di divisione delle due proprietà) oppure con l'innesto di elementi strutturali tra un muro e l'altro, al fine di realizzare un unicum strutturale. L'appoggio di una costruzione sul muro del fabbricato del vicino presuppone che quest'ultimo debba assicurare la solidità all'erigenda costruzione e ne debba permettere lo scarico dei pesi.

Quanto sopra porta alla conseguenza che, in caso di demolizione di una costruzione (Cass. civ., sez. II, 11 agosto 1982 n. 4549):

- la costruzione realizzata in aderenza continua a mantenere la propria funzionalità statica, senza essere in alcun modo alterata;
- la costruzione realizzata in appoggio subisce delle irreversibili alterazioni a seguito della demolizione.

Inoltre, la giurisprudenza di merito ha sancito come nelle zone sismiche (quelle che sono state disciplinate a partire dalla legge n. 1864 del 1962 e quindi dalle altre successive norme antisismiche) non sia consentito l'appoggio, cioè l'unione di tipo statico, ma solo l'aderenza. Infatti, nelle zone disciplinate dalle leggi antisismiche, "non possono trovare applicazione le disposizioni di carattere generale contenute negli artt. 884, 874 e 876 c.c., che attribuiscono al proprietario del fondo finitimo il diritto, rispettivamente, di costruire in appoggio al muro del vicino ottenendo la comunione forzosa del muro e di innestare il proprio muro in quello del vicino" (Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 2006, n. 3425).

In particolare, "in caso di costruzioni contigue ciascun edificio deve costituire un edificio a se stante mediante l'adozione di giunti o altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera ed indipendente oscillazione tra gli stessi". È pertanto stata vietata, nei casi di costruzione in contiguità, la cosiddetta aderenza rigida, dovendo i due edifici osservare precise modalità tecniche al fine di evitare spinte in danno del vicino (Cass. civ., sezioni unite, n. 7396 del 1998). Viene quindi superata la possibilità di appoggiare la costruzione, ancora prevista dal codice civile, superata dalla tecnica costruttiva perché avrebbe compiuto spinte in danno del vicino (Cass. Civ., 15 novembre 2011, n. 23854).

Alla luce di tutto ciò, a parere del sottoscritto, **ottemperando a quanto riportato in sede penale, ossia con la fortificazione del muro residuo, si rispettano appieno anche le norme codicistiche in tema di distanze legali.**

Le distanze legali non incidono comunque sulla commerciabilità, la quale è invalida solo nei casi espressamente disciplinati dalla legge così come sopra visti.

Si ringrazia per la fiducia e si porgono distinti saluti

Vibo Valentia, 14 ottobre 2025

Ing. Alessandro Nunnari