

Contributo integrativo  
0x7E2U71



23140/2013  
**ORIGINALE**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Oggetto

**ESECUZIONE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

R.G.N. 19593/2009

Cron. 23140

Rep. **O.I.**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO SEGRETO - Presidente - Ud. 15/03/2013  
Dott. PAOLO D'ALESSANDRO - Consigliere - PU  
Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Rel. Consigliere -  
Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Consigliere -  
Dott. ENZO VINCENTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 19593-2009 proposto da:

DAMIANI MARIA LUISA DMNMLS49B59F839J, MARRA ORESTE  
MRRRST47R14I605J, elettivamente domiciliati in ROMA,  
VIA BALDO DEGLI UBALDI 66, presso lo studio  
dell'avvocato SIMONA GALLICANI RINALDI, rappresentati  
e difesi dall'avvocato REMIGIO FIORILLO giusta delega  
in atti;

- **ricorrenti** -

**contro**

FALANGA MARIA ROSARIA FLNMRS66A49G813G, elettivamente  
domiciliata in ROMA, VIA RUBICONE 27, presso lo

2013

621

studio dell'avvocato MARIA TESSITORE, rappresentata e difesa dall'avvocato TEDESCHI GIUSEPPE giusta delega in atti;

- **controricorrente** -

**nonchè contro**

E.T.R. S.P.A. , CAPITALIA S.P.A. ;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 451/2009 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata il 04/05/2009, R.G.N. 790/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 15/03/2013 dal Consigliere Dott. GIACOMO TRAVAGLINO;

udito l'Avvocato FILIPPO MANCA per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per il rigetto;

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Oreste Marra e Maria Luisa Damiani, debitori esecutati in una procedura di espropriazione immobiliare cui era seguita l'assegnazione di un loro appartamento, frazionato in sede esecutiva in violazione delle norme urbanistiche, proposero, dinanzi al G.E., un'*actio nullitatis* del decreto di trasferimento, lamentando la illegittima divisione in due unità dell'originario immobile, ricompreso in zona A del piano di recupero del comune di Salerno (che prevedeva interventi di solo ripristino e risanamento conservativo), nonostante l'assenza della pur dovuta concessione edilizia e dell'altrettanto necessaria autorizzazione della Sovrintendenza.

Il frazionamento in più lotti così operato, integrando un'ipotesi di nullità insanabile derivante dall'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 17 della legge 47/1985 (come riprodotte dal DPR 380/2001), imponeva, a giudizio dei debitori, il ricorso non già al rimedio di cui all'art. 617 c.p.c., bensì a quello della autonoma azione di nullità, svincolata perciò solo dal rispetto di qualsivoglia termine perentorio.

Costituitasi in giudizio l'aggiudicataria, M. Rosaria Falanga, il giudice di primo grado dichiarò inammissibile la domanda.

La corte di appello di Salerno, investita del gravame proposto in via principale dagli attori, lo respinse, accogliendo conseguentemente l'impugnazione incidentale dell'appellata

Falanga che aveva chiesto la cancellazione della trascrizione della domanda di nullità.

Per la cassazione della sentenza della corte campana Oreste Marra e M. Luisa Damiani hanno proposto ricorso sorretto da 4 motivi e illustrato da memoria.

Resiste con controricorso M. Rosaria Falanga.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il ricorso è infondato.

**Con il primo motivo,** si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 617 c.p.c., 40 L. 47/85 in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

La censura è corredata dal seguente quesito di diritto (formulato ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., applicabile *ratione temporis*, nel vigore del D.lgs. 40/2006):

*Il decreto di trasferimento deve essere atto finale certamente di un processo esecutivo svolto nel rispetto delle regole proprie della procedura espropriativa immobiliare, ma deve essere coerente espressione della commerciabilità del bene, consentendo all'aggiudicatario la scelta tra la sanatoria ex art. 17 e 40 L. 47/85 e la demolizione delle parti abusive.*

**Con il secondo motivo,** si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 586 e dell'art. 617 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

La censura è corredata dal seguente quesito:

*Il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. non può intervenire a determinare illegittimità urbanistiche del bene*

non passibili di sanatoria, non essendo, in tali sensi, da opporre nelle forme e nei termini previsti dall'art. 617 c.p.c.

**Con il terzo motivo,** si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 586 c.p.c. e degli artt. 2929, 1422, 1418 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

La censura è corredata dal seguente quesito:

Anche al decreto di trasformazione ex art. 586 c.p.c. sono applicabili le regole proprie della nullità dell'atto, ove il bene oggetto di trasferimento sia, in conseguenza del decreto, da ritenersi illecito sotto l'aspetto urbanistico-amministrativo e non sanabile.

**Con il quarto motivo,** infine, si denuncia violazione di legge e falsa applicazione degli artt. 586 c.p.c., 17 e 40 L. 47/85 in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

La censura è corredata dal seguente quesito:

La speciale sanatoria prevista dalla legge 47/85 è legittima solo nel caso di preesistenza di abusi all'immobile oggetto di vendita immobiliare, non essendo applicabile all'illegittimità realizzata con lo stesso decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Tutte le censure mosse dai ricorrenti alla sentenza della corte territoriale sono infondate - al di là ed a prescindere dai non lievi profili di inammissibilità posti dai quesiti di diritto, la cui formulazione non è esente da vizi sia sotto il

profilo della evidente astrattezza che sotto quella della formulazione in forma meramente assertiva e non interrogativa. Tale infondatezza viene in rilievo sotto plurimi, concorrenti profili.

*Da un canto, in rito, poiché i motivi di ricorso si risolvono nella pedissequa riproposizione di doglianze già mosse in sede di appello (doglianze cui il giudice territoriale fornisce ampia ed esaustiva risposta attraverso una motivazione esente da vizi logico-giuridici, che si sottrae perciò solo alle censure mosse in sede di giudizio di legittimità);*

*Dall'altro, ancora in rito, poiché il ricorso appare non autosufficiente, non consentendo di valutare se l'asserito frazionamento dell'unico appartamento in due unità immobiliari costituisca in realtà un illecito sotto il profilo urbanistico, per non essere ulteriormente specificato come tale frazionamento sia stato in concreto attuato (si discorre, del tutto genericamente, di un progetto divisionale redatto dal CTU), così che diviene arduo valutarne la conformità rispetto alla destinazione urbanistica (in particolare, dall'allegato certificato di destinazione urbanistica si evince che, nella zona, sarebbe consentito l'accorpamento di unità immobiliari preesistenti, ma non risulta l'espresso divieto di frazionamento);*

*Dall'altro ancora, e nel merito, poiché le nullità di cui al secondo comma dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive*

immobiliari individuali (come confermato dall'art. 46 del DPR 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di *aliud pro alio* rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 secondo comma c.c.: Cass. 11018 del 1994). Ne consegue che la tutela dell'esecutato è limitata alla sola fase della formazione dei lotti di vendita, superata la quale nessun rilievo egli può muovere, sotto tale aspetto, al decreto di trasferimento, né in sede endoprocedimentale - come invece ammesso per vizi propri del decreto di trasferimento: Cass. 13824/2010 - né in sede extraprocedimentale mediante azione di nullità (sugli stretti limiti di sindacabilità del provvedimento con il quale il G.E. decida quali lotti mettere in vendita, Cass. 12316/1998), così che, disposto, in ipotesi, un frazionamento illecito sotto il profilo urbanistico, il debitore esecutato non avrebbe comunque *os ad eloquendum* rispetto a tale vicenda.

Il ricorso va pertanto rigettato.

La disciplina delle spese segue - giusta il principio della soccombenza - come da dispositivo.

**P.Q.M.**

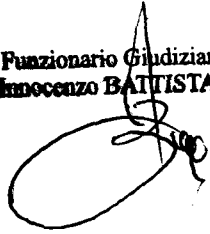
La corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che si liquidano in complessivi E. 2500, di cui E. 200 per spese, in favore della parte costituita.

Così deciso in Roma, li 15.3.2013

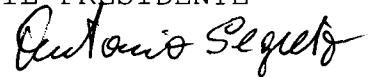
IL CONSIGLIERE ESTENSORE



**Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA**



IL PRESIDENTE



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
Oggi ..... 11.03.2013  
**Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA**

