

Avv. GIOVANNI SCHIAVONI

Via Abbrescia 102 - 70121 BARI
Email: studioschiavoni@libero.it
Tel./ Fax: 080/5542750

Cod. Fisc.: SCH GNN 60A07 F842G
Partita Iva 03658660729

Bari 23 gennaio 2023

Gentile Signora

Dott. Marilena De Nicolò

Via Principe Amedeo 82

B a r i

Gentile dottoressa,

con istanza 27.6.2022, nella Sua qualità di Curatore della _____ la Srl, ha chiesto di essere autorizzata a nominare il sottoscritto al fine di acquisire un parere in merito ad alcune criticità sollevate dall'ing. Maurelli nella perizia depositata il 28.1.2022.

Con decreto 28.6.2022, il G.D. dott.ssa Carlotta Soria ha autorizzato la Sua richiesta.

Innanzitutto ringrazio Lei e la dott.ssa Soria per la fiducia accordatami.

Passo quindi ad esprimere il mio parere.

Con la Sua del 30.6.2022, Ella ha precisato che la perizia dell'ing. Maurelli andrebbe integrata per uniformarla alla circolare del Tribunale del 25.10.2021 ed in particolare, appare opportuno che nella relazione:

"A. Siano identificati, delimitati e indicati unicamente i beni immobili di proprietà della società fallita alienabili da questa procedura, andranno pertanto tenuti in disparte gli altri beni immobili non acquisiti alla procedura (ex. Immobili della _____ e della _____);

B. Siano individuati e stimati eventuali altri immobili non presenti nell'elaborato già depositato, anche consultando i registri immobiliari (ex. multiproprietà n. 125, immobili inizialmente attinti dalla procedura esecutiva RE 168/2017 estinta in data 04.03.2021);

C. Per ogni bene siano indicate le formalità gravanti;

D. In relazione al lotto n. 7 (PISCINA e AREA VERDE), anche a seguito del richiesto parere legale, sia chiarito se i beni siano alienabili da questa curatela;

E. Per gli immobili del lotto n. 1 "MULTIPROPRIETA" vengano indicati oltre i dati catastali, il numero dell'unità abitativa riportata con targhetta laterale alla porta di ingresso per identificare l'immobile nei rapporti condominiali e con i comproprietari, le settimane alienabili dalla Curatela, le settimane di proprietà dei terzi con l'indicazione nominativa di questi ultimi.

In relazione al valore di stima attribuito dal Perito, a parere della scrivente, è opportuno che si tenga debitamente conto che

a) essendo fallita la società di gestione _____ sono venuti meno i servizi connessi alla formula immobiliare, creando notevoli disagi per i comproprietari

b) *che gli immobili della stessa tipologia, in piena proprietà, staggiti nel corso dell'anno 2021 nell'ambito della procedura esecutiva n. RE 166/2010 sono stati aggiudicati mediamente ad un prezzo di circa 1/6 rispetto al valore stimato dell'Ing. Maurelli ."*

Ho preso contatti con l'ing. Maurelli il quale mi ha fatto tenere copia della ampia relazione depositata il 28.1.2022.

Dopo aver attentamente esaminato detta relazione, ho anche avuto un incontro presso lo studio del suddetto professionista che mi ha consegnato copia di numerosi contratti di compravendita e contratti preliminari di vendita relativi ad alcuni immobili già di proprietà della società fallita.

In proposito osservo:

L'ing. Maurelli ha innanzitutto indicato i beni oggetto della perizia: appartamenti in multiproprietà, unità immobiliari (ville), edificio polifunzionale, posti auto e terreni. Detti immobili sono stati divisi in più lotti:

- Immobili destinati a civile abitazione appartenenti al blocco delle multiproprietà nel quale sono ricompresi *"tutti gli identificativi catastali delle multiproprietà e tutte le settimane residue"*;
- Terreni;
- Il bosco;
- L'unità immobiliare appartenente al comparto Campiello;
- L'appartamento in multiproprietà avente tutte le settimane libere;
 - Il centro Polifunzionale e le ville bifamiliari;
 - I parcheggi,
 - L'area sportiva costituita dalle piscine e dal campo da tennis.

L'ing. Maurelli ha quindi individuato 23 lotti comprendenti le unità immobiliari della società fallita:

√ Lotto 1: comprende gli appartamenti in multiproprietà identificati da M1 a M14 nella relazione (da pag. 34 a pag. 89);

Lotti 2-3: appartamenti in multiproprietà liberi per l'intero anno

Lotti 4- 5:ville bifamiliari allo stato rustico

Lotto 6: fabbricato polifunzionale allo stato rustico R6-1-

(Lotto 7): terreno e piscina nonché area sportiva

Lotti 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15: terreni edificabili

Lotto 16: terreno boschivo

Lotti 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23: spazi adibiti a posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari del residence multiproprietà.

-0-0-0-0-0-

Come chiarito dall'ing. Maurelli con la pec del 22.2.2022, **il lotto 6** è di proprietà della
, poi incorporata dalla

Per quanto riguarda **il lotto 7**, risulta dalle tabelle millesimali che la società fallita è proprietà di alcune quote millesimali.

Il lotto 15 risulta di proprietà della

-0-0-0-0-0-

Così sinteticamente riassunto il contenuto della relazione dell'ing. Maurelli, osservo quanto segue.

Quanto al quesito **sub A)** della Sua mail 30.6.202 [identificazione e delimitazione dei beni di proprietà della società fallita dalla quale tenere in disparte gli immobili non acquisiti alla procedura (immobili della e della)], l'ing. Maurelli ha chiarito che il lotto 6 e il lotto 15 non sono di proprietà della società ;

quanto ai quesiti **sub B)**, individuazione e stima di altri immobili non presenti nell'elaborato peritale, e **sub C)** non posso dare una risposta trattandosi di questioni di natura tecnica.

Per quanto riguarda il quesito **sub D)**, piscina e area verde, mi si chiede se detti beni siano alienabili dalla curatela. In proposito, *"relativamente al lotto 7 – terreno e piscina siti nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificati nel NCT del Comune di Castellaneta, al foglio 123, ptc 1896, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 15 ca 83, reddito dominicale € 0,82, reddito agrario € 0,49"* l'ing. Maurelli, con la sua 22.2.2022, ha già chiarito che, *"risulta dalle tabelle millesimali da Lei trasmesse, che risulta proprietaria di alcune quote millesimali; pertanto, in relazione a tale attribuzione deve essere valutata l'opportunità di vendita"*.

In proposito ho esaminato gli atti di compravendita e i preliminari relativi agli immobili già di proprietà della TIE E, me consegnati dall'ing. Maurelli.

Innanzitutto quelli aventi ad oggetto **"compravendita di multiproprietà"**.

Precisamente:

- **atto per notar Daniela de Francesco di Taranto 12.11.2018 rep.n.28604/14403** avente ad oggetto la vendita di una quota indivisa di alcuni immobili e precisamente di un appartamento al piano terra della **palazzina B del Lotto 1** identificato col **n.119** in catasto fg.123 ptc 1826 sub 6 e di un appartamento al primo piano della palazzina B Lotto 1 identificato col n.213 in catasto al fg 123 ptc 1826 sub 9. Nelle premesse dell'atto (punto D) *"la società venditrice, in relazione al complesso edilizio residenziale di cui sopra, ha realizzato strutture ed infrastrutture di uso comune, quali, locali per il ricevimento, uffici, ristorante, locali commerciali, piscine, bar, rete viaria pedonale e carrabile, area a parcheggio, area a verde, destinate all'uso di proprietari e multiproprietari come indicato nel regolamento che si allega al presente atto sotto la lettera A"*.

All'atto è allegato il regolamento di condominio e di comunioni del complesso di città del catalano che, all'art.1, così recita: *"il complesso città del Catalano è dotato di una serie di*

strutture di servizio e infrastrutture quali locali per il ricevimento e uffici, bar, ristorante, locali commerciali, piscina, rete viaria carrabile e pedonale, area parcheggio, aree pavimentate di aggregazione, aree a verde, depositi e magazzini, officina. Tali strutture e infrastrutture, presenti e future, resteranno di proprietà della società venditrice la quale darà la possibili d'uso delle stesse ai multiproprietari. L'utilizzatore di ciascun appartamento ha, inoltre, diritto all'uso di posto auto ubicato in area appositamente attrezzata di proprietà della società venditrice".

Stessa premessa e identico richiamo al regolamento condominiale sono riportati in **numerosi altri contratti di compravendita di multiproprietà** e precisamente:

- Atto de Francesco 14.11.2018 rep.n.28606/14405 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.107 in catasto fg.123 ptc 1836 sub 4.
- Atto de Francesco 05.12.2018 rep.n.28639/14435 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.219 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 12 e quota indivisa dell'appartamento al primo piano palazzina B Lotto 1 identificato col n. 217 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 11.
- Atto de Francesco 18.12.2018 rep.n.28658/14452 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.117 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 4.
- Atto de Francesco 18.12.2018 rep.n.28659/14453 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.112 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 8.
- Atto de Francesco 18.12.2018 rep.n.28660/14454 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.211 in catasto fg.123 ptc 1836 sub 13.
- Atto de Francesco 18.12.2018 rep.n.28662/14456 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.215 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 10.
- Atto de Francesco 18.12.2018 rep.n.28661/14455 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.207 in catasto fg.123 ptc 1836 sub 15.
- Atto de Francesco 27.12.2018 rep.n.28683/14470 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.119 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 5.
- Atto de Francesco 27.12.2018 rep.n.28681/14469 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.213 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 9.
- Atto de Francesco 05.02.2019 rep.n.28721/14504 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.117 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 4.
- Atto de Francesco 05.02.2019 rep.n.28723/14505 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.216 in catasto fg.123 ptc 1826 sub 13.

- Atto de Francesco 05.02.2019 rep.n.28725/14506 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.211 in catasto fg.123 ptc 1836 sub 13.
- Atto de Francesco 08.5.2019 rep.n.28833/14590 avente ad oggetto la vendita di quota indivisa dell'appartamento a piano terra palazzina B Lotto 1 identificato col n.207 in catasto fg.123 ptc 1836 sub 15.

Vendite appartamenti

Con **atto per notar de Francesco 5.12.2018 rep.n.28637/14433** la TIE vendette l'appartamento della **palazzina B Lotto 1 primo piano, interno 209** – tipologia bilocale in catasto al fg.123 ptc 1836 sub 14.

Nell'atto viene precisato che "sono di natura condominiale tutti i viali per la viabilità interna e tutte le aree destinate a verde che non siano di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare del complesso; la recinzione del complesso edilizio e la fascia tagliafuoco di accesso libero per il corpo forestale o chi per esso, sita lungo il confine con il bosco di proprietà della società venditrice; gli impianti ed i servizi di utilità comune, quali, a titolo esemplificativo, gli impianti di illuminazione, di irrigazione, antincendio, di sollevamento liquami fino al recapito comunale verso il depuratore, di adduzione di acqua potabile a partire dall'attacco posto su via Tereskova, telefonico, ecc; tutte le aree ed attrezzature primarie e secondarie come precisate nella convenzione di lottizzazione e non richieste nel Comune di Castellaneta".

Viene altresì precisato, in detto atto, che la **parte acquirente**, che *"concorrerà alle spese condominiali"* acquisisce *"l'uso -esclusivo gratuito di un posto auto nella zona parcheggi adibiti alla palazzina nella quale è collocata l'unità abitativa acquistata; il diritto d'uso a pagamento della piscina prospiciente l'edificio nel quale è ubicata l'unità abitativa acquistata; il diritto di fruire delle strutture di servizio e delle infrastrutture esistenti o create successivamente nell'ambito del complesso città del catalano, quali ad esempio bar, ristorante, rete viaria, carrabile e pedonale, aree a parcheggio, aree pavimentate e di aggregazione all'interno del complesso città del catalano"*.

Identiche clausole nel **contratto per notar de Francesco 5.12.2018 rep.n.28638/14434** avente ad oggetto la vendita dell'appartamento della **palazzina B Lotto 1 primo piano, interno 110** – tipologia bilocale, in catasto al fg.123 ptc 1836 sub 12.

-0-0-0-0-

Con **atto per notar de Francesco 19.11.2018 rep.n.28609/14408** la TIE vendette l'appartamento facente parte del **Lotto 2 e precisamente appartamento al primo piano, interno 160**, in catasto al fg.123 ptc 1801 sub 4.

Viene precisato in detto atto che la parte acquirente, avrà *"l'uso -esclusivo del primo posto auto sottostante all'appartamento in oggetto ed ubicato nell'area condominiale adibita a parcheggio."*

Si precisa inoltre che sono di natura condominiale:

tutti i viali per la viabilità interna e tutte le aree destinate a verde che non siano di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare del complesso;

la recinzione del complesso edilizio e la fascia tagliafuoco di accesso libero per il corpo forestale o chi per esso sita lungo il confine con il bosco di proprietà della società venditrice;

quanto alla zona di distacco tra l'edificato e la fascia tagliafuoco, la zona nella quale sono ubicate la piscina e la struttura sportiva polifunzionale, condominiale ai Lotti 2 e 3, esclusa la zona relativa a quanto di pertinenza e condominiale dei soli immobili realizzati sul Lotto 1".

In precedenza con **atto per notar Guaragnella 01.10.2004 rep. 90378/11020** la TIE aveva venduto l'unità immobiliare facente parte del **Lotto 3 comparto 3.1 blocco 5** e precisamente l'unità immobiliare composta dal piano terra e primo piano, in catasto al fg.123 ptc 1773 sub 1.

Nell'atto viene precisato che **"sono di natura condominiale:**

tutti i viali per la viabilità interna (e tutte le aree destinate a verde e non trasferite in proprietà esclusiva agli acquirenti quali zone pertinenziali delle unità immobiliari);

la recinzione del complesso edilizio, nonché la fascia tagliafuoco di accesso libero per il Corpo Forestale o chi per esso, sita lungo il confine col bosco di proprietà della società venditrice;

quanto alla zona di distacco tra l'edificato e la fascia tagliafuoco: la zona campita in verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A (nella quale saranno a posizionarsi secondo la scelta insindacabile della società venditrice, la piscina e la struttura sportiva polifunzionale) è condominiale ai lotti 2 e 3, mentre la zona campita in rossa nella ridetta planimetria con tutto quello che in essa verrà realizzato è condominiale al solo lotto 1".

L'acquirente dichiarò di conoscere e di ben accettare il regolamento condominiale.

Stesse clausole contenute nell'**atto per notar Guaragnella 28.2.2005 n.92887/11436** avente ad oggetto la vendita dell'unità immobiliare facente parte del **Lotto 3 comparto 3.1 blocco 3**, piano terra e primo piano in catasto fg. 123, ptc 1776 sub 5 e nell'**atto per notar Guaragnella 4.7.2007 n.101174/13542** avente ad oggetto la vendita dell'unità immobiliare facente parte del **Lotto 3 comparto 3.4 blocco 19**, piano terra e primo piano in catasto fg. 123, ptc 1863 sub 4.

MB Sicchè, per poter rispondere al quesito **sub D**), ritengo opportuno chiedere all'ing. Maurelli di individuare e precisare se la piscina, indicata quale lotto 7, sia compresa nella zona campita in verde ovvero in quella campita in rosso nella planimetria innanzi indicata.

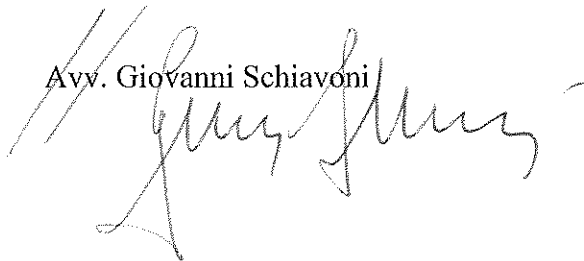
In ordine al quesito **sub E**), mi viene chiesta l'indicazione dei dati catastali, il numero dell'unità abitativa, le settimane alienabili dalla curatela e le settimane di proprietà dei terzi con l'indicazione nominativa di questi ultimi. Trattasi di precisazioni di natura tecnica alle quali potrà dare risposta il Ctu ing. Maurelli consultando, ove necessario, l'amministratore del condominio.

Quanto invece al valore di stima, nulla posso dire in quanto la stima delle unità immobiliari effettuata dall'ing. Maurelli risponde ai criteri dallo stesso professionista indicati da pag. 25 a pag. 28 della relazione. Quindi la vendita dovrebbe essere fissata a detti valori.

Resto a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento, permettendomi di suggerire un incontro con l'ing. Maurelli per dissipare dubbi in ordine alla natura condominiale – o meno - del lotto 7, delle piscine e del centro polifunzionale.

Con i miei migliori saluti.

Avv. Giovanni Schiavoni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Schiavoni', written over the typed name.

Avv. GIOVANNI SCHIAVONI

Via Abbrescia 102 - 70121 BARI
Email: studioschiavoni@libero.it
Tel./ Fax: 080/5542750

Cod. Fisc.: SCH GNN 60A07 F842G

Bari, 14.2.2023

Partita Iva 03658660729

Gentile Signora

Dott. Marilena De Nicolò

Via Principe Amedeo 82

B a r i

Oggetto: fallimento TIE Srl

Gentile dottoressa,

in relazione all'oggetto, faccio seguito al mio parere datato 23.1.23 e al successivo incontro di ieri presso il Suo studio con l'ing. Pasquale Maurelli.

Nel riportarmi integralmente al mio precedente scritto, qui di seguito alcune precisazioni.

I) In ordine alla alienabilità di alcuni beni costituenti il lotto 7, ritengo opportuno chiarire brevemente alcuni principii in materia di condominio.

a) Innanzitutto, è principio generale quello per il quale, affinché si instauri un diritto di condominio su un bene comune, è necessario che sussista una relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti e ai servizi di uso comune e che comporta che il godimento del bene comune sia strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità.

In proposito, riporto l'insegnamento di Cass. 3/10/2003 n. 14791 che in motivazione così si è espressa: *"Il consolidato orientamento di questa corte - dal quale il collegio non ritiene di doversi discostare - individua il presupposto fondamentale perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune, in quel particolare nesso che deve intercorrere tra tale bene (ovvero l'impianto o il servizio) e le unità immobiliari a proprietà solitaria.*

L'art. 1117 c.c. contempla due differenti forme di collegamento tra i piani e le porzioni di piano da una parte, e le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune,




dall'altra: un collegamento materiale e uno funzionale, consistente il primo nella incorporazione tra entità inscindibili, il secondo nella congiunzione tra res separabili. Il primo si manifesta come necessità per l'esistenza o per l'uso (il tetto, le fondamenta, le scale, ecc.), che rende le cose in proprietà individuale e le cose comuni inseparabili le une dalle altre, pur nella autonoma rilevanza giuridica. Il secondo nesso, che si traduce nella destinazione all'uso o al servizio, ha luogo da una unione fisica stabile tra le res, che tuttavia può essere posta nel nulla senza grave deterioramento dei beni (impianto di riscaldamento, tubature, ascensore, ecc.).

Questo particolare collegamento tra i beni individuali e i beni comuni, cui l'ordinamento dà rilevanza giuridica ponendolo a fondamento del diritto di condomino, è stato definito in giurisprudenza (Cass. 7 luglio 2000, n. 9096) come "relazione di accessorietà", espressione che traduce in maniera unitaria e più esauriente quei collegamenti desumibili dall'art. 1117 c.c., perché racchiude in sé sia il legame funzionale che la connessione materiale, in quanto l'accezione giuridica dell'accessorietà - desumibile dalle varie disposizioni codicistiche che a diversi fini ne fanno menzione - esprime, quanto alla funzione, il carattere complementare delle cose, degli impianti e dei servizi comuni rispetto ai piani o alle porzioni di piano, nel senso che ne evidenzia la mancanza di una utilità fine a se stessa, e la subordinazione strumentale delle parti comuni; esprime inoltre la connessione materiale, che determina la mancanza di autonomia fisica dei beni pur non escludendo il permanere della individualità giuridica.

Se ricorre una relazione di accessorietà, nel senso sopra illustrato, tra beni, impianti o servizi comuni, e beni di proprietà individuale, sui primi si instaura un diritto di condominio, mentre se tale relazione non ricorre, i beni comuni che spettino pro-quota ai titolari di proprietà individuali insistenti su piani o porzioni di piano - quand'anche rivelino un qualche tipo di collegamento con questi ultimi, diverso dal rapporto di accessorio a principale - non possono che essere oggetto di ordinaria comunione.

Il discrimine tra i due istituti è nella funzione strumentale che caratterizza i beni condominiali, rispetto alla piena autonomia dei beni oggetto di semplice comunione. Le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, contemplati dalle norme sul condominio negli edifici, non sono suscettibili di autonoma utilità, perché sono o strutturalmente necessari alla stessa esistenza del bene individuale, ovvero funzionalmente destinati a servizio di questo, in guisa che il godimento dei beni comuni è strumentale al godimento



(o al miglior godimento) del bene individuale. Per contro, ai beni in comunione difetta il carattere della strumentalità, perché il rapporto di comunione si esaurisce nella mera contitolarità dei diritti, e ciascuno dei contitolari è in grado di godere direttamente del bene soddisfacendo in maniera immediata il proprio interesse, sia pure con il limite giuridico della concorrenza delle altre quote.

Nè può indurre in errore sulla natura del diritto (di condominio o di comunione) la mera collocazione del bene o dell'impianto rispetto all'edificio: una piscina, dei campi da tennis, gli spazi verdi, anche se nel comune parlare vengono spesso definiti "condominiali", non realizzano che una comunione tra i partecipanti al condominio, perché detti beni - per quanto rendano più amena la porzione di proprietà solitaria o ne possano accrescere il valore economico al di là del mero valore dell'impianto annesso - non risultano caratterizzati da quella relazione di accessorietà rispetto alla proprietà solitaria, e ben possono essere oggetto di godimento totalmente svincolato dal godimento di quest'ultima; non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, nè destinate al loro uso o servizio. Senza queste cose in comune le costruzioni esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere utilizzate".

b) In secondo luogo, tale principio si applica anche nel caso in cui la relazione di accessorietà riguardi allo stesso tempo più edifici e la disciplina del condominio si applica anche nelle ipotesi in cui la presenza di parti comuni e proprietà esclusive si realizza su piano orizzontale nonché alla multiproprietà;

c) In terzo luogo, deve essere ricordato che al condominio, costituito come si è chiarito da uno o più edifici ricompresi in una più ampia organizzazione, caratterizzata dall'esistenza di taluni beni o cose in rapporto di accessorietà con le unità immobiliari di proprietà esclusiva, si applica la presunzione legale di cui all'art. 1117 cc, salvo che dal titolo non risulti una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente al venditore, originario proprietario, o ad alcuno dei condomini la proprietà di detti beni.

Così Cass. 8.9.2021 n. 24189 "L'articolo 1117 del Cc non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali. La situazione di condominio, regolata dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, si attua, infatti, sin dal momento

in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Deriva da quanto precede, pertanto, che il giudice del merito al fine di accertare la natura comune di un cortile non deve fare affidamento sul titolo di acquisto del dante causa di una delle parti, ma individuando l'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà, da cui si generò la situazione di condominio edilizio, con correlata operatività della presunzione ex articolo 1117 del codice civile di comunione pro indiviso di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio, e non invece oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.”.

Brevemente così richiamati i principi in materia di condominio, rimando a quanto già scritto nella mia precedente del 23.1.23: negli atti di vendita che ho esaminato vengono indicati i beni che hanno natura condominiale. Viene anche precisato, in alcuni atti, che *“sono di natura condominiale... quanto alla zona di distacco tra l'edificato e la fascia tagliafuoco: la zona campita in verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A (nella quale saranno a posizionarsi secondo la scelta insindacabile della società venditrice, la piscina e la struttura polifunzionale) è condominiale ai lotti 2 e 3, mentre la zona campita in rosso nella ridetta planimetria con tutto quello che in essa verrà realizzato, è condominiale al solo lotto 1.”.*

Pertanto, a mio avviso, dette zone di distacco e quanto su di esse è stato realizzato sono sicuramente condominiale.

Per quanto invece riguarda la piscina, i locali per il ricevimento e uffici, bar, ristorante, locali commerciali ecc, richiamati negli atti di *“compravendita di multiproprietà”*, la TIE se ne riservò la proprietà con diritto di uso dei multiproprietari.

Detti beni (che, a quanto mi consta, non dovrebbero ricadere nella zona di distacco tra l'edificato e la fascia tagliafuoco) sono rimasti di proprietà della TIE Srl.

II) Quanto invece alle informazioni di natura edilizia e urbanistica, il perito ing. Maurelli, alle pagg. 22 e 23 della relazione, ha chiarito che per i lotti edificabili dovrà essere verificata la sussistenza dei requisiti di edificabilità per scadenza della convenzione del piano di lottizzazione. Pur trattandosi di materia specifica che

richiederebbe l'esame degli atti da parte di esperto in materia urbanistica ed edilizia, ritengo necessario, ma anche sufficiente che nel redigendo avviso di vendita sia richiamato quanto scritto dall'ing. Maurelli e sia richiamata la perizia da detto professionista redatta che gli eventuali acquirenti dovranno dichiarato di aver esaminato e ben conoscere.

Resto a Sua disposizione per ogni eventuale e ulteriore approfondimento e Le invio cordiali saluti.

Avv. Giovanni Schiavoni
