

Condominio negli edifici - parti comuni dell'edificio - presunzione di comunione - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 1615 del 16/01/2024

Unico edificio soggetto a frazionamento in seguito ad espropriazione forzata - Costituzione di condominio - Conseguenza - Presunzione di comproprietà - Limiti.

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio comune in distinte unità immobiliari, a seguito dell'attribuzione in sede di esecuzione forzata, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - funzionali all'uso comune (art. 1117 c.c.); presunzione che può essere superata soltanto ove risulti nel primo decreto con il quale il giudice trasferisce all'aggiudicatario un lotto del bene espropriato, ripetendo la descrizione dell'immobile contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno degli aggiudicatari dei distinti lotti la proprietà delle suindicate parti.