

Tribunale Ordinario di Tivoli

Il GE

Letta la relazione del custode, dalla quale emerge “la procedura ha ad oggetto, i seguenti beni:
immobili siti in _____ così identificati al C.F. di detto Comune:

1. Laboratorio al Foglio part. 821, sub. 501; 2. Abitazione al Foglio part. 821, sub. 502; 3. laboratorio al Foglio part. 821, sub. 503; 4. Laboratorio al Foglio part. 821, sub. 504; • che, nel corso delle interlocuzioni con il Consulente Tecnico d’Ufficio incaricato della redazione della perizia estimativa, è emersa la necessità di chiarire la situazione giuridico-catastale relativa all’area cortilizia che circonda gli immobili sopra indicati, in quanto tale area costituisce l’unico accesso e spazio di manovra funzionale all’utilizzo dei beni pignorati; • che tale area è identificata al Catasto Fabbricati con il Subalterno 505, ed è classificata come Bene Comune Non Censibile (BCNC), come risulta dalla visura catastale e dall’elaborato planimetrico allegati alla presente (Doc. 1 e 2); • che, tuttavia, né l’atto di pignoramento, né la relativa nota di trascrizione fanno menzione del sub 505; • che, inoltre, nell’atto di provenienza del 1989, allegato (Doc. 3), si fa riferimento a un’area di pertinenza estesa 4.621 mq, ma si indica catastalmente solo la particella 177, non risultando menzionata la particella 178, anch’essa successivamente soppressa e confluita nell’attuale sub 505 (BCNC); • che tale omissione nel titolo di provenienza introduce un ulteriore elemento di possibile incertezza circa la piena titolarità dell’intera area cortilizia oggi identificata nel sub 505”;

Ritenuto come il quesito posto dal custode imponga una riflessione rivolta in primo luogo ad indagare l’oggetto dell’atto di pignoramento e la sua estensione con riguardo alla figura giuridica delle pertinenze;

1. Estensione dell’oggetto del pignoramento immobiliare alle pertinenze: l’orientamento sostanzialista e l’orientamento formalista.

Il tema di estensione dell’oggetto dedotto nell’atto di pignoramento alle sue pertinenze è disciplinato dall’art.2912 c.c., secondo il quale “il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata”.

La disposizione appena citata, tuttavia, si intreccia con quella dell'art.818 c.c., secondo il quale “Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici”.

Dalla lettura sinergica di queste due disposizioni è inferibile il principio secondo il quale, se è vero che il pignoramento si estende di diritto alle pertinenze dell'immobile, è altrettanto vero che la volontà del creditore può ben derogare a tale effetto, imprimendo il vincolo di indisponibilità solo sulla res principale.

La problematica allora ruota intorno alla necessità di individuare le condizioni al ricorrere delle quali una simile volontà deve dirsi sussistente alla luce del contenuto del pignoramento.

In particolare ci si è chiesti se, laddove tale atto contenga solo l'indicazione dei dati catastali dell'immobile principale, ciò sia sufficiente per ritenere sussistente la volontà del creditore di escludere l'effetto estensivo di cui all'art.2912 c.c. (c.d. presunzione di estensione).

La giurisprudenza di legittimità ha espresso sul punto due diversi orientamenti:

1) L'orientamento sostanzialista (prevalente) privilegia un'indagine effettiva della sussistenza delle condizioni del vincolo pertinenziale (soggettive ed oggettive ex art.818 c.c.), prescindendo dalla circostanza (di cui si dirà più avanti) costituita dall'assenza o dalla presenza del requisito della “effettiva autonomia catastale” in capo alla pertinenza, così come da quello dell'essere i dati catastali della pertinenza indicati nell'atto di pignoramento.

Secondo tale impostazione, dunque, “In tema di pignoramento immobiliare, la corte che sia legata alla res principale da un vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente l'immobile oggetto di espropriazione costituisce con questo unicum inscindibile, sicché deve ritenersi compresa nell'atto di pignoramento anche in assenza di una sua specifica menzione”¹.

In senso analogo si è ritenuto come il pignoramento avente ad oggetto l'edificio si estende anche al terreno latistante o circondante l'edificio stesso, con conseguente irrilevanza della sua mancata esplicita indicazione nell'atto di pignoramento e nel relativo provvedimento di trasferimento². Ancora secondo questo orientamento si è precisato che il pignoramento di un terreno si estende anche alla costruzione abusiva insistente sul medesimo³.

In sintesi, il pignoramento si estende sempre alla pertinenza immobiliare, salvo che esso non contenga espressamente una manifestazione di volontà contraria.

2) L'orientamento formalista (minoritario) secondo il quale: “La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni,

¹ Cassazione civile sez. VI, 11/02/2011, n.3359, ma sono dello stesso tenore, ex multis, Cassazione civile sez. II, 22/06/2021, n.17811 “I beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare sono quelli di cui alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex art. 586 c.p.c., cui vanno aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 c.c., come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni, e quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette, donde il trasferimento di un terreno all'esito di procedura esecutiva comporta, in difetto di espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato insistente su di esso.”, Cassazione civile sez. II, 26/09/2018, n.22912 “In materia di esecuzione forzata, i beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare sono quelli di cui alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex articolo 586 del codice di procedura civile, cui vanno aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'articolo 2912 del codice civile, come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti e addizioni, e quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette. Accessorio può qualificarsi il bene che, benché abbia una sua propria autonoma individualità, è in rapporto, ancorché non durevole, di connessione funzionale con altro bene, detto principale, la cui utilitas ne risulta conseguentemente e indiscutibilmente integrata; cosicché il bene accessorio segue senz'altro le sorti del bene principale.”

² C. 14863/2000; C. 5002/1993, in RGE, 1993, I, 2, 1056

³ C. 13701/2023; C. 17811/2021, in *Ilprocessocivile.it* 20.7.2021, con nota di Bartolini; C. 17041/2018, in REF, 2018, 828, ove l'ulteriore precisazione che sono irrilevanti sia il carattere non sanabile dell'abuso, sia la circostanza che nella specie l'indicazione dell'edificio è stata omessa tanto nel bando di vendita, quanto nel decreto di trasferimento del terreno; C. 7922/2004, in GI, 2005, 94; in Gdir, 2004, 26, 61; in Gius, 2004, 3409

integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ.». (a tenore del quale il pignoramento comprende gli accessori e le pertinenze della cosa pignorata)⁴.

Tale ultimo orientamento dunque valorizza la nota come elemento che può integrare il pignoramento che manchi dell'indicazione del dato catastale della pertinenza ai fini dell'interpretazione della volontà del creditore.

2. Adesione all'orientamento formalista: la nozione di dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci.

Tra i due orientamenti quello formalista appare preferibile a questo GE in quanto: 1) attribuisce rilievo all'elemento catastale, che costituisce il contenuto essenziale del pignoramento con riguardo al suo oggetto; 2) meglio tutela le ragioni dei terzi, imponendo che il vincolo del pignoramento sulla pertinenza emerga almeno dalla nota di trascrizione.

Come appena spiegato, secondo tale tesi la valenza del dato catastale assume rilievo sotto un doppio aspetto: 1) la mancata indicazione nel pignoramento dei dati catastali della pertinenza (in difetto di indici di segno contrario) vale a superare la presunzione di estensione dell'art. 2912 c.c.; 2) tale deroga all'effetto estensivo dell'art. 2912 c.c. tuttavia avviene solo allorchè la pertinenza abbia "dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci".

Laddove dunque essa possieda dati identificativi catastali non connotati da tali 3 qualità (o non possieda affatto), l'effetto estensivo opera sempre.

Volendo dunque accogliere questa tesi, occorre soffermarsi proprio su di essi.

In sintesi per questa isolata (ma condivisibile) giurisprudenza è possibile assegnare rilievo al dato catastale della pertinenza per valutare se vi sia o meno una deroga all'efficacia estensiva ex art. 2912 c.c. solo laddove esso abbia una sua effettiva consistenza.

Occorre allora chiedersi cosa intenda la Corte quando parla di "effettiva autonomia catastale della pertinenza"⁵

Come rimarcato da ottima dottrina⁶, tale ultima situazione non ricorre in fattispecie quali quelle: di mera "graffatura" della p.lla accessoria a quella principale (esempio: corte esclusiva identificata come p.lla graffata alla principale); di porzioni materiali indicate con un autonomo subalterno catastale unicamente nell'elaborato grafico (ad esempio: porzioni destinate a posto auto nella disponibilità esclusiva di un appartamento); di porzioni identificate in catasto come beni comuni non censibili collegati ad altre porzioni autonomamente identificate (ad esempio: corte individuata come bene comune non censibile) ed in caso di area di sedime del fabbricato identificata al C.T. con altro identificativo (per difetto di allineamento)⁷.

Più complesso è stabilire allora quando essa ricorra.

Su punto l'unico dato certo è quello espresso proprio dalla Suprema Corte che sostiene l'indirizzo in esame "Non può ritenersi esteso, neanche per implicito, il pignoramento ad altre unità immobiliari, se ed in quanto - come nella specie, in cui la porzione di immobile che si pretende trasferita reca il sub. (ovvero subalterno) 4 della part. 8 63 del fl 728 del NCEU di Roma, mentre nel pignoramento si

⁴ Cass. 21 maggio 2014, n. 11272

⁵ Quando essa manca (e cioè quanto la pertinenza ha identificativo catastale proprio ma non autonomo), quindi il pignoramento si estende comunque, anche in difetto di indici della volontà di estendere, come precisazioni contenute nella nota di trascrizione.

⁶ Valerio Colandrea, l'individuazione dell'oggetto del pignoramento: rassegna delle principali questioni, in Seminario dei giudici dell'esecuzione Venezia, Isola di San Servolo 25 settembre 2021 e Valerio Colandrea, I bene immobile nella fase della vendita e del trasferimento: rassegna sistematica di questioni

⁷ Così Cass. 11 febbraio 2011, n. 3359 e Cass. 21 maggio 2014, n. 11272.

indicano i diversi sub. 3 e 5 - univocamente identificate con autonomi e precisi dati catastali ad esclusione di altri, nemmeno ove si tratti di pertinenze⁸”.

In sintesi il requisito della “effettiva autonomia catastale della pertinenza” può essere descritto solo in negativo.

Dunque esso sussiste laddove da un lato la pertinenza abbia dei propri identificativi catastali e dall’altro ove essi non risultino in alcun modo connessi con quelli della res principale (come invece accade negli esempi summenzionati⁹).

Schematizzando, alla luce dell’orientamento in esame dunque il pignoramento che non includa i dati identificativi catastali della pertinenza dotata di autonomia catastale (come sopra precisata) non si estende ad essa a meno che non ricorrano ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario, dai quali inferire la volontà del creditore di estendere anche alla pertinenza il vincolo. Essi possono essere costituiti: 1) da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell’oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata; 2) dall’indicazione dei dati catastali della pertinenza nella nota.

3.Sull’applicazione dell’orientamento formalista alla fattispecie concreta di Beni Comuni

Non Censibili (BCNC).

I "beni comuni" sono quelle porzioni di immobili che in senso funzionale sono al servizio di due o più unità immobiliari. Si suddividono in censibili e non censibili in base alla capacità di fornire reddito.

Per quanto riguarda le nozioni di "bene comune non censibile" e "bene comune censibile" si fa riferimento a quanto stabilito con la circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali. Con tale documento di prassi è stato infatti precisato che si considerano "beni comuni censibili" quelle unità immobiliari urbane che, ancorché dotate di autonoma capacità reddituale, forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari, e come tali vengono dichiarate. Per converso, sono considerati "beni comuni non censibili" quelle porzioni, comuni ad alcune unità immobiliari per destinazione ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa, che non possiedono autonoma capacità reddituale.

I "beni comuni censibili" devono essere dichiarati con proprie planimetrie ed elaborato planimetrico. All’unità immobiliare deve essere attribuita la categoria catastale adeguata alle proprie caratteristiche. L’iscrizione in atti avviene alla partita speciale "BENI COMUNI CENSIBILI", in merito a questo si richiama quanto indicato nell’allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013. I beni comuni censibili devono essere correlati, secondo le modalità previste dalla procedura Docfa, agli identificativi catastali delle unità immobiliari a cui sono asserviti¹⁰.

Per i "beni comuni non censibili" si provvede all’iscrizione nella apposita partita speciale di catasto edilizio urbano. Si rammenta che, secondo le attuali disposizioni, la rappresentazione grafica di tali porzioni immobiliari è riportata esclusivamente nell’elaborato planimetrico e per gli stessi non è dovuta la redazione della planimetria¹¹.

Possono essere comuni ad alcune o a tutte le u.i. per:

- 1) destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.);
- 2) specifica funzione di utilizzazione (es. rampa al servizio di alcuni posti auto).

I beni comuni non censibili vengono definiti sulla base dell’insieme delle unità immobiliari a cui sono a comune con l’attribuzione di un unico subalterno, anche se posti su piani diversi. Tali porzioni

⁸ Cass.Sez. 3, Sentenza n. 11272 del 21/05/2014

⁹ Ad esempio, come già detto, in caso di “graffatura”.

¹⁰ Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Toscana, LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO FABBRICATI CON L’APPLICATIVO “Do.C.Fa.”, Versione 1.2020

¹¹ Circolare n. 3/2010 - Agenzia Entrate

vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico e contraddistinte con propri riferimenti catastali oltre che descritte nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico stesso, specificandone nella descrizione le unità immobiliari alle quali sono a comune. La loro iscrizione in banca dati avviene nella partita speciale Beni Comuni Non Censibili (Partita Speciale "A")¹².

Fatte queste premesse, è possibile applicare alle due categorie l'orientamento della Suprema Corte accolto in questa sede in tema di pertinenze.

Come inferibile da quanto appena esposto, deve escludersi che i Beni Comuni Non Censibili possiedano un'individuazione catastale autonoma. Lo stesso deve normalmente ritenersi per Beni Comuni Censibili, i quali solitamente risulteranno come graffiati agli immobili principali.

Da ciò discende come il pignoramento deve stimarsi esteso a detti beni, anche laddove l'atto di pignoramento o la nota di trascrizione non li contemplino.

Conclusioni.

Alla luce delle superiori considerazioni deve concludersi nel senso che tanto il titolo di acquisto quanto il pignoramento in esame si estendano all'area identificata al Catasto Fabbricati con il Subalterno 505 e classificata come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

si comunichi alle parti.

Tivoli, 05/08/2025

Il G.E.

Francesco Lupia

¹² Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Toscana, LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO FABBRICATI CON L'APPLICATIVO "Do.C.Fa.", Versione 1.2020.