

Tribunale Ordinario di Tivoli
Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Letta la relazione integrativa del perito e quella precedente del 15 Settembre 2025, dalle quali emerge “Nell’atto di provenienza relativamente all’acquisto del posto auto è riportato: “posto auto esterno all’edificio individuato con la lettera “A”, confinante con posto auto “B”, con edificio e con Via Arnaldo Fusinato, salvo se altri”, a seguire per detta unità immobiliare sull’atto viene indicato il seguente identificativo catastale: “ Sub.15, Via Arnaldo Fusinato n. 13, p. S1, int. A, z.c.1, cat. C/6, cl. 5, mq. 15, r.c. €. 42,61 (il posto auto) ”; il SUB. 15 (fg.MAR/11,part.284-indicato nell’atto) corrisponde ad un box auto denominato “garage A”, in base alla posizione del box riscontrata con la planimetria catastale, ed interloquendo con l’amministratrice di condominio è stato accertato che tale box auto è di proprietà ed in possesso “da sempre” di un altro condomino poiché acquistato direttamente dal costruttore, realtà confermata anche dalla diretta interessata con cui ho parlato per chiedere delucidazioni nel merito; nella visura catastale storica del sub 15, in data 15/11/2000 risulta un passaggio di proprietà ad altro soggetto rispetto agli attuali possessori i quali dichiarano di non aver mai venduto tale box, presumibilmente c’è stato un errore nell’atto notarile del 15/11/2000 che è stato riportato anche nell’atto di acquisto da parte dell’esecutata... A parere del sottoscritto il posto auto è stato indicato con il Sub. 15 (Box auto) per la prima volta nell’atto “B” per errore, e successivamente riportato nell’atto “A”. Sono state effettuate delle verifiche personali per il tramite dell’amministratore di condominio e con la proprietaria effettiva del box auto sub. 15. Il posto auto in questione è stato realizzato in funzione del progetto approvato e costruito come da regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio per cui il posto auto rientra nell’ambito della Legge Ponte, anche se nell’atto di compravendita non è esplicitato”

OSSERVATO IN DIRITTO

Sul regime giuridico delle aree di parcheggio ex Legge Ponte.

Osserva la dottrina che ha indagato la natura giuridica delle pertinenze in esame come “L’art. 41-sexies della L. 1150/1942, inserito dall’art. 18 della L. 765/1967, prescrive che “Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.” La disposizione è stata interpretata dalla giurisprudenza, che ha fatto prevalere la tesi cd. “soggettiva”, o “vincolistica”, nel senso di considerare tali aree assoggettate ad un vincolo pubblicistico di destinazione al servizio delle unità abitative dei condomini, vincolo civilisticamente “tradotto” in un diritto reale di uso dell’area di parcheggio a favore degli stessi condomini (si veda, ad esempio, Cass. Sez. II, n. 6533/1992). Il che comportava che, se tali aree destinate a parcheggio erano indivise e non ricomprese

negli atti di trasferimento, esse costituivano parti condominiali ex art. 1117 c.c.; se invece la titolarità di tali aree fosse stata esclusa dal venditore, che se ne fosse riservata la titolarità, detta riserva sarebbe stata nulla, ed il vincolo di destinazione pubblistico avrebbe comportato il sorgere, a favore dell'acquirente, di un diritto di uso perpetuo del parcheggio, a fronte della quale riserva al venditore era peraltro dovuta una integrazione del prezzo di vendita. L'art. 12 della L. 246/2005 ha aggiunto un secondo comma all'art. 41-sexies della L. 1150/1942, stabilendo che "Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse. A tale norma la giurisprudenza (Cass. 4264/2006: l'efficacia retroattiva della norma va esclusa, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e, dall'altro, perché le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore) non ha riconosciuto carattere interpretativo: la sua efficacia è stata riferita solo al futuro, vale a dire alle sole costruzioni non ancora realizzate o comunque a quelle in riferimento alle quali, al momento della sua entrata in vigore (16 dicembre 2005), non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari."

Sulla scorta di questi rilievi la citata dottrina conclude condivisibilmente rilevando come gli spazi a parcheggio ex Legge Ponte sono certamente qualificabili come pertinenze e, tuttavia, tale vincolo pertinenziale non discende dalla sussistenza dei presupposti fissati dall'art. 817 c.c. Né la disciplina degli atti traslativi o di indisponibilità che li riguardano è riconducibile al combinato disposto degli artt. 818 e 2915 c.c..

Il nesso di pertinenzialità rispetto alla res principale e le conseguenze legate al trasferimento o al pignoramento della stessa sono regolate unicamente dalle prescrizioni inderogabili della normativa summenzionata, il che comporta che - a voler seguire l'orientamento giurisprudenziale allo stato prevalente - il regime giuridico di tutti gli spazi a parcheggio relativi ad edifici completi, o per i quali erano già iniziata le vendite alla detta data del 16 dicembre 2005, è determinato dal detto vincolo pubblistico di destinazione, opponibile a chiunque e perciò pure al pignorante.

Di seguito le conclusioni alle quali giunge la summenzionata dottrina, che questo Giudice ritiene di dover condividere alla luce dei superiori rilievi : a) il pignoramento dell'unità immobiliare cui competa urbanisticamente un diritto a spazi di parcheggio, ancorché a tali spazi non faccia riferimento alcuno ed indipendentemente dalla esistenza di un rapporto di pertinenzialità "civilistica" e/o dal dato catastale, ricomprendersibbe l'inerente vincolo di destinazione concretandosi nel diritto di uso perpetuo di tale parcheggio. L'esperto dovrebbe conseguentemente tener conto di tale diritto in sede di valutazione del bene; b) il pignoramento del solo spazio a parcheggio dovrebbe considerare il vincolo di destinazione a favore delle unità immobiliari principali cui detto spazio è urbanisticamente vincolato, perché all'acquirente in sede esecutiva, come a quello privato, detto vincolo, con l'inerente diritto di uso perpetuo,

sarebbe opponibile; anche di tanto si dovrebbe tener conto sin dalla stima del bene, in modo da evitare da parte dell'aggiudicatario azioni di evizione parziale o di risoluzione per *aliud pro alio* in relazione all'acquisto del bene gravato da vincolo non dichiarato.

La dottrina citata soggiunge come “A diverse conclusioni porterebbe la tesi per cui la nuova norma, ferma la sua portata innovativa e non interpretativa, avrebbe piena efficacia indipendentemente dall'epoca del completamento del fabbricato o del primo atto di trasferimento di porzione dello stesso. In tal caso, il vincolo pubblicistico di destinazione rimarrebbe per i beni pignorati prima del 16 dicembre 2005, mentre sarebbe venuto meno per i pignoramenti successivi, per i quali varrebbero le norme generali” .

Sono certamente da condividersi le conclusioni a cui giunge la dottrina citata con riferimento al regime cui sono soggetti i parcheggi ai quali è applicabile la disciplina ante liberalizzazione del 2005 (art. 12 della L. n. 246/2005). Non altrettanto può dirsi con riguardo alla linea di demarcazione temporale tra questi ultimi e quelli ai quali è applicabile la novella, che viene individuata o nella data in cui è stato realizzato l'edificio o posto in essere il primo atto traslativo o nella data in cui si è perfezionato il pignoramento immobiliare.

Ambedue le soluzioni alternative vanno escluse in ragione del recente arresto della Suprema Corte (Corte di Cassazione II Sezione Civile, sentenza 27 ottobre 2022, n. 31799) , la quale ha individuato il momento in base al quale stabilire se la liberalizzazione del 2005 sia applicabile o meno nella data di effettiva costruzione dei parcheggi.

Dunque il vincolo pertinenziale inderogabile di cui si discorre trova applicazione per i parcheggi realizzati prima dell'entrata in vigore dell'art. 12 della L. n. 246/2005, mentre non trova applicazione per quelli realizzati dopo.

Nel caso in esame l'area risulta realizzata in epoca anteriore al 2005 e, per l'effetto, il vincolo di pertinenzialità inderogabile trova applicazione.

Da ciò discende come, a prescindere dal significato che si voglia assegnare all'indicazione nel titolo di provenienza della lettera B in luogo della lettera A, deve stimarsi come tra il SUB. 15 (fg.MAR/11,part.284-indicato nell'atto, corrispondente al box auto denominato “garage A”) e la res principale oggetto di pignoramento sussista un nesso di pertinenzialità inderogabile.

Pertanto il SUB. 15 deve intendersi come oggetto del pignoramento e dovrà essere oggetto della perizia di stima in corso di redazione.

Ordina dunque al perito stimatore di procedere al completamento delle operazioni peritali ricomprensivo anche detto bene nella determinazione del valore complessivo del lotto.

Si comunichi alle parti ed agli ausiliari

Tivoli, 10/12/2025

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott. Francesco Lupia