

Esecuzione forzata

Il pignoramento e la vendita forzata del terreno includono per accessione l'immobile ivi edificato, ancorché abusivo

di Cecilia Vantaggiato

[Cassazione civile, sez. III, 28 Giugno 2018, n. 17041 – Pres. Chiarini, Est. Di Florio](#)

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 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; sicché, 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, ancorché abusivo

CASO

L'attore assumeva di essere proprietario di un immobile (abusivo e non suscettibile di sanatoria), insistente su un terreno già oggetto di procedura esecutiva; sosteneva, inoltre, che in esito alla suddetta procedura sarebbe stato trasferito in capo all'aggiudicatario solo il terreno e non anche l'immobile abusivo, stante la mancata menzione dell'immobile all'interno del decreto di trasferimento.

SOLUZIONE

La Cassazione ribadisce il principio generale per cui il trasferimento deve essere esteso anche alle costruzioni insistenti sull'immobile pignorato (in quanto costituenti un *unicum* con il fondo su cui sorgono) e ciò sia che si tratti di costruzioni preesistenti sia che si tratti di costruzioni successive all'inizio della procedura esecutiva.

QUESTIONI

Nel caso affrontato dai giudici di legittimità occorre domandarsi se l'immobile edificato sopra al terreno già espropriato debba ritenersi acquisito al fondo con conseguente trasferimento anche di questo in capo all'aggiudicatario (e ciò in ragione del meccanismo dell'accessione, strumento di acquisizione della proprietà a titolo originario, in virtù del quale l'immobile che accede al fondo si considera di proprietà del titolare del fondo stesso) ovvero debba intendersi quale bene a sé e quindi non rientrante nella procedura esecutiva.

Per fornire una risposta adeguata, giova prendere le mosse da un'analisi della procedura esecutiva il cui primo atto, come noto, è costituito dal pignoramento.

Nel caso di beni immobili, la disciplina diverge sensibilmente rispetto a quanto previsto per i beni mobili, posto che la scelta della *res* da pignorare non è compiuta dall'ufficiale giudiziario al momento del pignoramento, ma direttamente da parte del creditore procedente, il quale – come indicato nell'art 170 disp. att. c.p.c. – deve riportare nell'atto l'esatta indicazione dei beni e dei diritti immobiliari che si intendono sottoporre a espropriazione forzata.

La disciplina del pignoramento è contenuta in ulteriori disposizioni dettate dal codice civile; in particolare, si applica al pignoramento il disposto di cui all'art 2912 c.c., in forza del quale il pignoramento è esteso anche alle pertinenze, agli accessori e ai frutti della cosa pignorata (*ex multis*, Cass. n. 5002/1993; Cass. n. 7522/1987; tra i frutti dell'immobile, ad esempio, vengono ricompresi anche i canoni di locazione o il risarcimento del danno dovuto dal conduttore per la ritardata consegna (Cass. n. 267/2011).

La suddetta norma configura l'estensione automatica del pignoramento alle *res* pertinenti e agli accessori dell'immobile, consentendo così che emerga il principio di unicità del pignoramento stesso. La *ratio* della disposizione è evidente: garantire la concentrazione della procedura esecutiva (sulla *res* principale e sugli accessori ad essa connessi funzionalmente), allo scopo di ridurre tempi e spese processuali.

A corroborare tale principio interviene anche l'art 556 c.p.c. che, viceversa, esclude l'automatica estensione del pignoramento ai mobili che arredano l'immobile (per i quali potrà essere avviata una separata procedura di espropriazione), in ragione del collegamento meramente economico e non funzionale dei suddetti beni all'immobile.

La *res* come identificata nell'atto di pignoramento forma poi oggetto del decreto di trasferimento *ex art.* 586 c.p.c., mediante cui il giudice dell'esecuzione trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato sulla base di quanto contemplato nell'ordinanza di vendita. Il decreto di trasferimento, quindi, deve contenere tutti gli elementi di cui all'art. 586 c.p.c. in relazione al disposto degli artt. 555 e 569 c.p.c. e dell'art. 2826 c.c., cioè l'indicazione dell'immobile, la natura nonché i dati di identificazione catastale.

Secondo un consolidato orientamento, infatti, nell'espropriazione immobiliare, ai fini dell'identificazione dell'immobile aggiudicato, deve aversi riguardo esclusivamente al provvedimento *ex art.* 586 c.p.c., nel quale il giudice dell'esecuzione ripete la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di vendita senza alcuna variante (cfr. già Cass. 25.1.1966 n. 303).

Nell'ipotesi, invero non infrequente, in cui vi fossero divergenze tra la cosa pignorata e la *res* oggetto del decreto di trasferimento, la stessa Suprema Corte ha statuito recentemente (sent. n. 25687 del 15 ottobre 2018) come il decreto di trasferimento, ancorchè abbia avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato, non possa di per sé definirsi

inesistente, ma solo affetto da invalidità e, come tale, impugnabile con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nel termine perentorio di venti giorni, di cui all'art. 617 c.p.c. (già Cass. Sez. U, 27/10/1995, n. 11178; Cass. Sez. 3, 13/03/2014, n. 5796).

La scelta di tale rimedio è giustificata dal fatto che il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., si configura quale provvedimento privo di carattere di decisorietà e di definitività: ciò perché il provvedimento giurisdizionale è decisorio quando sia pronunciato in sede contenziosa e sia idoneo a produrre con forza di giudicato effetti di diritto sostanziale o processuale; ed è definitivo quando per esso non sia previsto dall'ordinamento processuale alcuna altra possibilità di un qualsiasi riesame da parte dello stesso o di altro giudice. Tali caratteri sono del tutto assenti nel decreto di trasferimento, che si configura quale mero atto esecutivo.

In applicazione dei principi sopra esposti, la soluzione è obbligata: non solo in virtù del principio generale per cui il pignoramento deve intendersi esteso, anche in mancanza di espressa indicazione, a tutti i beni, accessori, frutti e pertinenze, ai sensi dell'art. 2912 c.c., ma anche per il consolidato orientamento della Cassazione (v. in tal senso Cass. n. 7922/2004, Cass. n. 3453/1982; Cass. 7522/1987; Cass. n. 5002/1993), in base al quale l'estensione del pignoramento è riferibile anche a tutti quei beni che, sebbene non espressamente menzionati nel relativo decreto di trasferimento, siano *“uniti fisicamente alla cosa principale sì da costituirne parte integrante”*, come nel caso delle accessioni. Ne consegue che, nel caso di costruzioni, queste ultime debbano essere considerate come un'unica cosa con il terreno, salvo non vi sia la possibilità di separare la costruzione dal suolo o qualora sorga sulla cosa incorporata una proprietà separata a favore di un terzo.

In tal senso, può affermarsi che la procedura esecutiva avente ad oggetto il fondo finisce per esercitare una *vis attractiva* sull'immobile insistente sul terreno. Su tali esiti non incide il fatto che l'immobile non fosse menzionato nel decreto di trasferimento poiché, come già detto, l'unico rimedio che l'attore avrebbe potuto utilizzare per contestare l'omissione sarebbe stato l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.



Master di specializzazione
DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI
Scopri le sedi in programmazione >