

Cass., sez. III, del 28 giugno 2018, n. 17041

1. Con il primo motivo, il ricorrente deduce, ex art. 360 n° 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 2912 e 934 c.c in tema di pignoramento ed accessione; nonché, ex artt. 360 n° 5 cpc, l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione fra le parti, consistente nell'avvenuto trasferimento, in capo all'aggiudicatario, della vendita del solo terreno e non anche dell'immobile abusivo soprastante, nonché della successiva invalidità, ai sensi dell'art. 17 L. 47/1985, del successivo atto di trasferimento del bene.

Lamenta, sotto il primo profilo, che la Corte aveva erroneamente applicato le norme richiamate, non avendo considerato che il capannone aveva una propria identificazione catastale ed era già stato oggetto di specifico pignoramento: ragione per cui la vendita non si poteva estendere dal terreno all'immobile e, conseguentemente, al momento dell'esecuzione egli era pieno proprietario del capannone che, non potendo costituire oggetto di alienazione forzata, lo legittimava a richiedere il pagamento dei canoni all'avente causa dell'aggiudicatario dell'esecuzione.

1.1. La censura è infondata.

Questa Corte, infatti, ha avuto modo di chiarire che: a. "l'identificazione dei beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare deve essere compiuta in base alle indicazioni del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ., cui vanno aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 cod. civ., come accessori, pertinenze, frutti ed anche i miglioramenti o le addizioni, ancorché non espressamente menzionati nel predetto decreto. Ne consegue che il prezzo di un fondo oggetto di vendita forzata include il valore di quanto è esistente sul bene medesimo e, dunque, anche quello delle opere su di esso realizzate, con l'ulteriore conseguenza che l'aggiudicatario non è tenuto al pagamento dell'indennizzo di cui all'art. 936 cod. civ." (cfr. Cass. 26841/2011).

b. "qualora nell'ordinanza di vendita di un terreno non si faccia menzione di una costruzione abusiva insistente su di esso, è ammissibile la proposizione, nei termini di legge, di un'opposizione agli atti esecutivi, ma non, in prosieguo, la contestazione del diritto dell'aggiudicatario a procedere ad esecuzione forzata, atteso che il pignoramento di un terreno successivamente contemplato nel decreto di trasferimento si estende, in difetto di espressa previsione contraria, al fabbricato che insiste sul terreno medesimo (cfr. Cass. 7922/2004).

1.2. Al riguardo, il ricorrente lamenta che i giudici d'appello non avevano valutato che l'immobile abusivo era da sempre iscritto nei registri immobiliari con un proprio identificativo catastale ed era stato oggetto di uno specifico pignoramento: ma, a prescindere dalla novità del rilievo e la totale assenza di autosufficienza di esso (la circostanza è stata soltanto enunciata nel ricorso ma affatto corredata di adeguata descrizione e di riferimenti probatori), si osserva che la giurisprudenza indicata dal ricorrente (Cass. 7522./1987) a sostegno delle favorevoli conseguenze che sarebbero dovute derivare da tale affermazione, non contraddice affatto i principi contenuti negli arresti sopra riportati di cui la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione, rettificando anche l'erroneo richiamo dell'appellante a Cass. 23140/2013 (cfr. pag. 6 della sentenza impugnata) con la quale è stato, in realtà, affermato che "anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita" .

1.3. Il ricorrente lamenta, altresì, l'impropria applicazione dell'art. 934 cpc e nega la configurabilità dell'accessione, in ragione dell'omessa menzione dell'immobile nel bando di vendita e nel decreto di trasferimento dei terreni.

Si osserva che, oltre agli arresti sopra riportati, è stato ancor più specificamente affermato che "l'estensione del pignoramento agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti (art. 2912 cod. civ.) è riferibile anche a tutti quei beni che, sebbene non espressamente menzionati nel relativo atto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette. Con la conseguenza che, nel caso di costruzioni, queste vengono considerate come un'unica cosa con il terreno e rientrano nell'ambito del generico pignoramento dello stesso, tranne il caso della possibilità di separare la costruzione dal suolo o dell'insorgere sulla cosa incorporata di una proprietà separata a favore di un terzo" (cfr. Cass. 3453/1982 ; Cass. 7522/1987; Cass. 5002/1993).

La Corte d'appello ha fatto corretta applicazione di tali principi e la censura sollevata deve pertanto essere rigettata.