

**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**

**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.**

**Cassazione Civile, Sezione III, Ordinanza n. 17041 del 28/06/2018**

sentenza del 25 luglio 2018 d'Appello di Napoli, Sezione III Civile, il fideiussore, in caso di fallimento del debitore principale, non può sottrarsi al pagamento dell'obbligazione garantita opponendo la necessità della preventiva escussione del debitore stesso.

Con Ordinanza del 28 giugno 2018 la Corte di Cassazione Civile, Sezione III, in materia di esecuzione forzata, ha stabilito che 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.

Nel caso di specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata che aveva rigettato la domanda di convalida di sfratto, risoluzione del contratto di locazione, rilascio dell'immobile e pagamento dei canoni, proposta dall'esecutato nei confronti dell'avente causa dell'aggiudicatario del terreno in forza di procedura esecutiva, in quanto l'acquisto del terreno aveva comportato, per accessione, anche il trasferimento del capannone abusivo non sanabile su di esso costruito, non rilevando l'omessa menzione dell'immobile tanto nel bando di vendita quanto nel decreto di trasferimento del terreno.

---

**Cassazione Civile, Sezione III, Ordinanza n. 17041 del 28/06/2018**

**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.**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. \_\_\_ – Presidente –

Dott. \_\_ – rel. Consigliere –

Dott. \_\_ – Consigliere –

Dott. \_\_ – Consigliere –

Dott. \_\_ – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

#### ORDINANZA

sul ricorso \_\_ proposto da:

C., rappresentato e difeso dall'avv. \_\_ giusta procura in calce al ricorso;

– ricorrente –

contro

D., rappresentato e difeso dall'avv. \_\_ giusta procura in calce al controricorso;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. \_\_ della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il \_\_;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del \_\_ dal Consigliere Dott. \_\_.

#### Svolgimento del processo

che:

1. Il Tribunale di Imperia respinse la domanda proposta da C. nei confronti di D. per la convalida di sfratto, la risoluzione del contratto di locazione ed il rilascio dell'immobile ad uso non abitativo che assumeva essere di sua proprietà: accertato che il bene era costituito da un capannone abusivo, non sanabile ed edificato su un

terreno che era stato coattivamente trasferito a terzi nell'ambito di una procedura esecutiva promossa nei confronti dell'attore (legale rappresentante di una società dichiarata poi fallita), venne ritenuto, per ciò che interessa in questa sede, che l'acquisto del terreno da parte dell'aggiudicatario (dante causa del convenuto) avesse comportato anche il trasferimento del capannone per accessione e che, pertanto, nessuna pretesa poteva essere vantata nei suoi confronti in ordine al rilascio del bene ed ai canoni da pagare.

2. La Corte d'Appello di Genova rigettò l'impugnazione proposta da C. che ricorre per la cassazione della sentenza affidandosi a due motivi, illustrati anche da memoria.

L'intimato ha resistito con controricorso.

#### Motivi della decisione

che:

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 c.p.c., n. 5, 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 della L. n. 47 del 1985, art. 17, 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:

1. *“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 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 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 c.c.”* (cfr. Cass. 26841/2011).
2. *“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 c.p.c. 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 c.c.) 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.

1.4. L'altro vizio dedotto nel medesimo motivo, con il quale il ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., n. 5, l'omesso esame del fatto decisivo consistente nel trasferimento del solo terreno, con esclusione del capannone soprastante, deve dichiararsi inammissibile: la censura, infatti, è preclusa dall'art. 348 ter c.p.c., u.c. (inserito dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, di conversione del DL 83/2012, applicabile ai giudizi di appello introdotti successivamente al trentesimo giorno dalla sua entrata in vigore), in ragione del fatto che è mossa avverso la sentenza depositata il 16.2.2016 (e pronunciata a seguito di ricorso del 9.2.2015) che, sulla base delle stesse argomentazioni, ha confermato la decisione di primo grado.

2. Con il secondo motivo, il ricorrente si duole, ex art. 360 c.p.c., n. 3, della violazione del D.M. n. 55 del 2014, artt. 4 e 5.

Assume che il valore della causa individuato dalla Corte per la statuizione sulle spese era erroneo, in quanto esso era stato riferito allo scaglione corrispondente al valore indeterminabile, mentre doveva essere conteggiato con riferimento a quello indicato nella causa di intimazione di sfratto per morosità originariamente intentata.

2.1. Il motivo è infondato.

La Corte territoriale, infatti, ha correttamente ricondotto la determinazione delle spese del grado al *decisum*, secondo quanto previsto dal D.M. n. 55 del 2014, art. 5: al riguardo, si osserva che il riferimento alla morosità rispetto alla quale era stata intentata l'originaria controversia risulta



improprio in ragione dell'entità della complessiva domanda proposta che riguardava, oltre ai canoni non pagati, anche il rilascio del capannone, ragione per cui il valore indeterminabile è stato adeguatamente individuato.

3. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso proposto, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

La Corte:

rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente alle spese del giudizio di legittimità che liquida in Euro \_\_ per compensi, oltre accessori e rimborso forfettario spese generali nella misura di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso proposto, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile, il 1 marzo 2018.

Depositato in Cancelleria il 28 giugno 2018

Cass\_civ\_Sez\_III\_Ord\_28\_06\_2018\_n\_17041