



## TRIBUNALE DI MESSINA

### SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

#### il Giudice

letti gli atti della procedura esecutiva R.G. es. n. 148/2021;

vista l'istanza depositata in data 3 gennaio 2024 dal professionista delegato, qui da intendersi integralmente riportata, che ha chiesto *«di stabilire se il pignoramento oggetto della procedura debba considerarsi o meno esteso anche alla pertinenza/accessorio costituito dal posto auto scoperto all'interno della strada di accesso condominiale identificato con n. 19, individuato dal Ctu nel proprio elaborato quale pertinenza/accessorio ad uso esclusivo dell'immobile pignorato; in caso di risposta negativa disporre il richiamo del Ctu al fine di rideterminare il valore dell'immobile pignorato decurtandolo da quello attribuito al posto auto»;*

osservato, preliminarmente, che dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione dello stesso in Conservatoria, il bene pignorato è stato individuato dal creditore procedente nell'immobile *«sito in Messina, Vill. Rodia, Via Lungomare, 17 Piano secondo, int. 7, identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 24, particella 669, sub 38, zona 2 cat. A/2, classe 9, consistenza 5 vani, rendita € 198,84»;*

che, solo all'interno dell'elaborato peritale di stima, il Ctu ha dato atto dell'esistenza di un *«posto auto, identificato con il numero 19. L'immobile è dotato di posto auto scoperto all'interno della strada di accesso condominiale»;*

che il suddetto posto auto che riveste il ruolo di pertinenza/accessorio dell'unità immobiliare pignorata non è stato, però, menzionato nell'atto di pignoramento;

richiamata la giurisprudenza di legittimità, condivisa da questo Giudice, che ha ricostruito e chiarito:

- in materia di espropriazione forzata, l'art. 2912 c.c. stabilisce che *«il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata»*. Perciò, sono automaticamente colpite dal pignoramento anche le *«pertinenze»*, le quali, ai sensi dell'art. 817 c.c., sono costituite dalle cose che – senza essere incorporate in altre e

pur mantenendo la propria individualità – sono destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di altre;

- la norma dell'art. 2912 c.c. non trova, però, applicazione in caso di immobili che – seppur asserviti al cespite immobiliare espressamente pignorato – siano dotati di una propria identificazione catastale (vedasi Cass. 11272/2014 «*Qualora il bene che costituisce pertinenza sia dotato di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali ma non sia indicato con tali dati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, il pignoramento del bene principale non può ritenersi esteso a tale pertinenza, risultando inoperante in tale caso la presunzione dell'art. 2912 cod. civ.*»);
- si afferma, quindi, l'intrinseca idoneità del dato catastale ad identificare come bene autonomo anche un cespite che costituisce pertinenza di un altro; pertanto, la mancata espressa indicazione, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, del bene che è astrattamente configurabile come pertinenza dell'immobile staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario, un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 c.c. e all'estensione del pignoramento a quella specifica pertinenza;

che nel caso di specie – anche tramite la produzione dello “stralcio dell'atto di compravendita” (allegato all'istanza del professionista delegato) – è possibile constatare che il posto auto ha una sua autonoma identificazione catastale, «*particella 689, sub 10 – categ. C/6 – Cl. 4 – mq. 12*» e, di conseguenza, se i cespiti che hanno distinti identificativi catastali non sono colpiti dal pignoramento, questo non si estende ex art. 2912 c.c., dato che tale norma è inapplicabile;

appurato quanto sopra,

#### **SI OSSERVA ALTRESÌ**

che il chiesto richiamo del Ctu per la rideterminazione del valore dell'immobile, decurtato da quello attribuito al posto auto, non appare necessario, poiché dall'esame della stima si è ricavato che il valore di mercato della superficie degli accessori (in questo caso il posto auto) è stato determinato in € 4.687,50;

né consegue che il professionista delegato, nel redigere l'avviso di vendita e indicare il prezzo base d'asta dell'immobile pignorato, dovrà indicare esclusivamente il valore di mercato della superficie principale determinato dal Ctu in € 133.500,00

**P.Q.M.**

**manda al delegato** per la prosecuzione delle operazioni delegate, anche in base a quanto indicato in parte motiva.

**Si comunichi** a cura della Cancelleria.

Messina, li 28/03/2024

Il Giudice dell'esecuzione

dott. *Paolo Petrolo*

*Alla redazione del presente provvedimento ha collaborato il funzionario Upp dott. Domenico Panarello*