



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

n. 46 / 2023 R.G.E.

vista la perizia di stima in cui si dà atto che *“l'atto di compravendita del 21.09.2012 nn. 42833/19668, comprende ed assegna la proprietà anche di una corte esclusiva posta al piano terra non compresa nel sub. 17 pignorato e, pertanto, non oggetto di pignoramento.”*;

premesso che, ai sensi dell'art. 2912 c.c., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata e che *“La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, [.....] è idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 c.c.:”* (Cass. 21 maggio 2014 n. 11272);

rilevato che, quindi, deve trattarsi di una identificazione catastale che sia espressione di una effettiva autonomia catastale e che tale autonomia non sussiste in caso di:

- mera «graffatura» della p.lla accessoria a quella principale (esempio: corte esclusiva identificata come particella graffata) in quanto la prima è priva di rendita catastale autonoma;
- Porzioni materiali indicate con un autonomo subalterno catastale unicamente nell'elaborato grafico (esempio: porzione di cortile destinata nella disponibilità esclusiva di un appartamento) ma che non compaiono in caso di visura;
- Porzioni identificate in catasto come «beni comuni non censibili» (ad esempio: corte antistante il fabbricato);
- Area di sedime ancora attiva ed identificata al C.T. (NON passata dunque ad Ente Urbano come avrebbe dovuto) con altro identificativo per difetto di allineamento;

rilevato, quindi, che qualora il bene, che possa in astratto configurarsi come una pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali, a meno che nel pignoramento e nella nota non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed altrettanto univoci riferimenti al primo (come, a mero titolo di esempio, con espressioni descrittive nel quadro D od altri dati negli altri quadri), non sia identificato con tali suoi propri dati nel pignoramento e nella nota, riferiti essendo questi ultimi in modo espresso soltanto ad altri beni compiutamente identificati con loro propri ed altrettanto esclusivi dati catastali (dalle planimetrie allegate ai quali o dai quali presupposte non risulti, poi, il bene che si pretenda essere una pertinenza), non va esteso ai primi il pignoramento dei secondi;

rilevato, quindi, che occorre che l'esperto chiarisca se la corte sia espressione di una effettiva autonomia catastale;

rilevato che in caso affermativo il bene potrà essere posto in vendita escludendo la corte predetta, ma si ritiene che detta circostanza possa comportare una appetibilità inferiore del bene, fermo restando che il creditore potrà effettuare un nuovo pignoramento della corte da riunirsi alla presente procedura;

dispone

che il perito, sotto il vincolo del già prestato giuramento, depositi una perizia integrativa entro 90 giorni, in cui chiarisca quanto indicato in parte motiva;

sospende

le operazioni di vendita

rinvia

per il prosieguo all'udienza del 21/10/2025

che il perito, sotto il vincolo del già prestato giuramento, depositi la perizia di stima tenendo conto delle indicazioni fornite e nello specifico qualora si tratti di bene che non abbia autonomia catastale, indichi se nella stima ha già tenuto conto del suo valore;

Diversamente invita il creditore a determinarsi sul prosieguo ed in particolare a richiedere la vendita dell'appartamento con esclusione quindi della corte o se intenda pignorare il bene in questione con l'autonomo identificativo catastale con successiva instaurazione di una nuova procedura esecutiva che verrà riunita alla presente.

DISPONE

la sostituzione della predetta udienza con il deposito in telematico di note di trattazione scritta, ai sensi dell'art.127 ter c.p.c.;

CONCEDE

alle parti termine perentorio per il deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni fino al giorno dell'udienza;

AVVERTE

il mancato deposito di note scritte comporterà l'assegnazione di un nuovo termine e il mancato deposito delle note di trattazione nel nuovo termine determinerà la cancellazione della causa dal ruolo e l'estinzione del processo;

Si comunichi.

Castrovillari, 04/07/2025

Il Giudice dell'esecuzione

Giuliana Gaudiano