

TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 180/2024 R.G.E.

G.E.: dott. Emiliano VASSALLO

[REDACTED]

BREVI NOTE AL G.E.

L'esperto stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia

Il sottoscritto dott. ing. Luigi de Lucia, in qualità di esperto stimatore nella procedura in epigrafe, in riferimento alla richiesta di cui alla nota del professionista delegato, avv. Miche Ascione, trasmessa a mezzo pec in data 22.06.2026 allo scrivente, giusta provvedimento del G.E. del 25.05.2026, ovvero se vi sia qualche motivo ostativo alla vendita separata del posto auto rispetto all'appartamento, atteso che attualmente i predetti cespiti compongono un Lotto Unico di vendita, in quanto nell'atto di compravendita a favore della società esecutata è precisato che l'ufficio viene acquistato con annesso posto auto, relaziona quanto segue.

Premesso che è possibile vendere un posto auto separatamente dall'appartamento, ma non sempre in quanto dipende dall'anno di costruzione dell'edificio.

Questo perché dal 1967 ad oggi, lo Stato ha introdotto ben tre regimi normativi diversi, ognuno con vincoli più o meno stringenti.

Prima del 1967, i parcheggi erano liberi. Dal 1967 al 2005 erano invece vincolati come pertinenze dell'appartamento, rendendo più complicata la vendita autonoma. Dal 2005 in poi, la normativa è diventata più flessibile, fino ad arrivare all'odierna possibilità di cessione separata, seppur con qualche condizione.

La Legge Ponte del 1967, ha introdotto l'obbligo di costruire parcheggi legati alle abitazioni. Con l'aumento delle auto e del traffico urbano, lo Stato decise nel 1967 di intervenire: nacque così la **Legge Ponte**, che obbligava chi costruiva nuovi edifici a includere **posti auto in proporzione alla volumetria dell'edificio** e questi **parcheggi dovevano essere "pertinenze" dell'appartamento.**

In pratica, **non erano liberi**, ma **vincolati legalmente all'immobile** cui erano destinati. Questo significava che **non si potevano vendere da soli**, almeno se rientravano nello standard minimo richiesto per ottenere il permesso di costruzione. I posti auto extra, invece, potevano essere ceduti liberamente.

La Legge Tognoli del 1989 ha reso i vincoli ancora più rigidi perché ha vietato espressamente la vendita separata dei parcheggi pertinenziali.

Nel 1989 entra in vigore la **Legge Tognoli**, infatti, con lo scopo di aumentare la disponibilità di posti auto nelle città. Ma, paradossalmente, ha introdotto un **divieto ancora più severo: i parcheggi legati alle abitazioni non potevano essere venduti separatamente**, pena la nullità dell'atto di vendita.

Questo blocco totale è rimasto in vigore per ben 16 anni. **Chi voleva vendere un posto auto, anche inutilizzato, non poteva farlo se risultava ancora vincolato all'appartamento.** Un limite importante che ha creato molti contenziosi e ha bloccato il mercato secondario dei parcheggi nei condomini.

La Legge di Semplificazione del 2005 ha sbloccato la situazione, solo in parte: ha liberalizzato i parcheggi, ma solo quelli futuri.

Con la **Legge di Semplificazione del 2005**, infatti, si è cercato di porre rimedio a queste rigidità. La norma dichiarava che **i parcheggi costruiti dopo il 16 dicembre 2005 potevano essere venduti liberamente**, senza più vincoli di pertinenza. Una rivoluzione importante, ma che **non aveva effetto retroattivo**.

Questo significa che i parcheggi già costruiti prima del 2005 (*come nel caso di specie*) continuavano a essere vincolati, a meno che non si fosse trovata una soluzione giuridica alternativa. È qui che entrano in gioco le interpretazioni della giurisprudenza come **la decisione della Corte di Cassazione del 2008 che ha limitato la nuova libertà alle costruzioni autorizzate dopo il 2005**.

La **Cassazione** è intervenuta con una sentenza fondamentale (**n. 21003/2008**), chiarendo che **la liberalizzazione del 2005 si applicava solo ai parcheggi costruiti successivamente a quella data**. Tutti gli altri, costruiti tra il 1967 e il 2005, **rimanevano soggetti ai vecchi vincoli**.

Questa interpretazione ha avuto un forte impatto: chi pensava di poter finalmente vendere il proprio posto auto liberamente si è ritrovato ancora bloccato. Serviva un nuovo intervento legislativo per cambiare le cose.

La regola attuale per vendere un posto auto pertinenziale e che l'acquirente deve farne una pertinenza.

La svolta definitiva è arrivata con il **Decreto Sviluppo del 2012**, convertito con modifiche dalla Legge n. 134 del 07.08.2012. Questa norma consente finalmente la vendita dei posti auto costruiti tra il 1967 e il 2005, **ma con una condizione importante**: il posto auto venduto **deve diventare la pertinenza di un altro immobile nello stesso Comune**.

In concreto, significa che si può vendere il parcheggio, **ma solo a qualcuno che lo userà come pertinenza di un altro immobile (*anche diverso dall'ufficio in questione*)**, purché si trovi **nello stesso Comune**. Una regola che ha sbloccato molte situazioni, ma che richiede attenzione e una corretta trascrizione negli atti notarili ovvero nel decreto di trasferimento.

In definitiva la normativa distingue tre grandi categorie:

- se l'edificio è **antecedente al 1967**, come nel caso di molti fabbricati italiani, **si può vendere il posto auto senza limiti**: non esiste alcun vincolo di legge;
- se invece l'edificio è stato realizzato **tra il 1967 e il 2005 (*come nel caso di specie atteso il certificato di abitabilità del 22.11.2002 per le unità abitative, commerciali e uffici e il certificato d'agibilità prot. n. 19575/04 del 28.01.2005 per i garages*)**, si può vendere il posto solo se l'acquirente lo collega a un'altra proprietà nello stesso Comune;

- infine, **per gli edifici costruiti dopo il 2005, i posti auto sono liberi e vendibili come qualsiasi altro bene immobile.**

Tanto si doveva per gli opportuni provvedimenti conseguenziali.

Caserta, 09.07.2026

L'esperto stimatore
dott. ing. Luigi de Lucia