

R.G.E. 85/2020

Il G.E., sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14.01.2026;

rilevato che dalla perizia redatta dall'esperto risulta genericamente la presenza di usi civici gravanti sul bene;

visti gli accertamenti ulteriori espletati e rilevato che dal documento proveniente dal comune di Lenola, prodotto in data 20.06.2025, risalente al 22.03.1990, emerge che *“l'abitazione del sig. Tatarelli Francesco sita in via dell'Impero di questo comune e riportata al catasto urbano di Leno alla partita 1158 F. 19 mapp. 558/3-558/4, ricade su area demaniale di uso civici”*;

viste le contestazioni formulate dagli esecutati, sulla base di quanto emerso dalla perizia e dagli altri documenti, con riferimento all'impignorabilità del bene in quanto appartenente al demanio dello Stato;

osservato che nella relazione notarile prodotta dal creditore si legge che il dante causa degli esecutati, Tatarelli Francesco, risultava proprietario del compendio immobiliare in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al 1963 (cfr. anche atto di donazione del 31.01.2001, in atti);

rilevato che dall'atto prodotto dal creditore in data 17.12.2025 (compravendita tra il comune di Lenola e Tatarelli Francesco dell'8.07.1959), è emerso che Tatarelli Francesco ha acquistato dal comune di Lenola il terreno edificabile sul quale è stato successivamente costruito il bene oggetto di pignoramento;

osservato che questo giudice non trascura di considerare la dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 8 della legge Regione Lazio n. 1/1986;

ritenuto, tuttavia, pur nella conoscenza della generale necessità della sdemanializzazione del bene gravato da uso civico, preventiva all'alienazione del bene stesso, di dover tenere conto della circostanza che la finalità dell'uso civico imposto sui terreni è in parte svilita nel momento in cui sul terreno si procede all'edificazione;

osservato, sul punto, che la Corte di Cassazione nella pronuncia n. 34476/2022, ha affermato il principio, pienamente condivisibile, in forza del quale *“Infatti, i diritti ricompresi nella generica dizione di 'usi civici' sono diritti reali perpetui di godimento, caratterizzati dal fatto che spettano ai componenti di una collettività, territorialmente delimitata, al fine di trarre dalle terre ad essi soggette determinate utilità, necessarie per i bisogni della vita, con la conseguenza che l'utente, in quanto appartenente a quella collettività, è titolare egli stesso, come singulus et civis dell'uso nei confronti degli altri utenti e di qualsiasi altro terzo. Con l'espressione uso civico si intende sia il diritto dell'intera collettività, sia quello del singolo utente; ma l'esercizio del diritto da parte di*



*quest'ultimo è sempre espressione e manifestazione del diritto primario della collettività cui egli appartiene, donde la conseguenza che l'esercizio del diritto non può mai essere in contrasto e a discapito degli interessi della popolazione (Cass. n. 387/1974). [...] Ma nel caso in esame, però, la discussione non riguarda la validità di questi principi in termini generali, ponendosi un problema diverso, e cioè se sia consentito al privato, il quale utilizzi un bene soggetto a uso civico a suo esclusivo vantaggio, di invocare tale qualità per sottrarre il bene dal pignoramento iniziato da un suo creditore. [...] Si deve invece riconoscere il diverso principio secondo cui il singolo non può prendere a pretesto l'uso civico per sottrarre dal pignoramento, eseguito da un suo creditore, un bene che egli stesso utilizzi in modo incompatibile con l'esercizio collettivo; il che nella specie sembra implicito nel fatto stesso che il pignoramento è stato eseguito sul fabbricato edificato sul terreno gravato, che era rimasto così sottratto all'uso collettivo";*

considerato, altresì, che al primo atto di trasferimento dell'anno 1959 ne è seguito un altro, appunto, l'atto di donazione in capo agli esecutati, e che l'eventuale nullità del titolo di provenienza in capo al dante causa degli odierni esecutati non risulta sindacabile da questo giudice, al quale è rimessa esclusivamente la verifica formale della sussistenza della titolarità del diritto pignorato, sulla base di indici di appartenenza del bene, desumibili dalle risultanze dei registri immobiliari (cfr. Cass. n. 11638/2014), quali la trascrizione di un titolo d'acquisto a favore dell'esecutato, nonché l'assenza di trascrizioni a carico dello stesso debitore relative ad atti di disposizione del bene, anteriori alla trascrizione del pignoramento, essendo, per contro, esclusa ogni valutazione circa la validità del titolo di provenienza e, in generale, ogni valutazione circa l'appartenenza sostanziale del bene; ritenuto, pertanto, di disporre il prosieguo dell'esecuzione, con l'emissione dell'ordinanza di vendita del bene oggetto di pignoramento;

P.Q.M.

provvede con separata ordinanza di vendita.

Si comunichi

Latina, 22.01.2026

Il G.E.

Dott.ssa Alessandra Lulli