



## **IPOTECA.**

**CASS. CIV., SEZ. I, 10 GENNAIO 2011, N. 377.**

L'ipoteca iscritta su un immobile si estende, a norma dell'art. 2811 c.c., a quei beni che all'immobile medesimo siano incorporati, non per mera adesione con mezzi aventi la sola funzione di ottenerne la stabilità necessaria all'uso, ma per effetto di una connessione fisica idonea a dar luogo ad un bene complesso. Quando una siffatta connessione fisica sussista, dunque, e si sia perciò in presenza di un bene complesso, non si tratta più di accertare eventuali rapporti pertinenziali tra beni diversi o di affermare la permanente individualità di singoli beni compresi in un complesso aziendale, estendendosi senz'altro l'ipoteca iscritta sull'immobile a tutto quanto costituisce accessione dell'immobile stesso.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE PRIMA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VITRONE Ugo	- Presidente -
Dott. RORDORF Renato	- rel. Consigliere -
Dott. CECCHERINI Aldo	- Consigliere -
Dott. CULTRERA Maria Rosaria	- Consigliere -
Dott. CRISTIANO Magda	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso 15507/2005 proposto da:

M.M.S. (C.F. (OMISSIS)), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CELIMONTANA 38, presso l'avvocato PANARITI BENITO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CASTRIOTA VITTORIO, giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

**CONTRO**

SAN PAOLO IMI 5.P.A., FALLIMENTO COOPERATIVA AGRICOLA TERRA D'ORO A R.L.;



- intimati -

sul ricorso 18632/2005 proposto da:

SANPAOLO IMI S.P.A. (c.f./p.i. (OMISSIS)), nella qualità di incorporante del Banco di Napoli Spa (quale mandatario della S.G.A. Spa, nonché quale procuratore della S.G.A. Spa), in persona del

legale rappresentante prò tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA DEI CAPRETTARI 70, presso l'avvocato GUARDASCIONE BRUNO, che lo rappresenta e difende, giusta procura in calce al controricorso e ricorso incidentale;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

### **CONTRO**

M.M.S., FALLIMENTO COOPERATIVA AGRICOLA TERRA D'ORO S.R.L.;

- intimati -

avverso il decreto del TRIBUNALE di FOGGIA, depositato il 31/03/2005, n. 1/05 R.N.G.;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/12/2010 dal Consigliere Dott. RENATO RORDORF;

udito, per la ricorrente principale, l'Avvocato BENITO PIERO PANARITI che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito, per il controricorrente e ricorrente incidentale San Paolo, l'Avvocato BRUNO GUARDASCIONE che ha chiesto il rigetto del ricorso principale o, in subordine, l'accoglimento dell'incidentale condizionato;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. VELARDI Maurizio, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, per l'assorbimento dell'incidentale condizionato.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La sig.ra M.M.S., ammessa in via privilegiata al passivo del fallimento della Cooperativa Agricola Terra d'Oro a r.l., con ricorso depositato il 7 febbraio 2005 propose reclamo avverso il piano di riparto reso esecutivo dal giudice delegato contestando l'assegnazione della somma di Euro 95.544, 53 al creditore ipotecario Banco di Napoli s.p.a. (poi incorporato dalla San Paolo Imi s.p.a.).

Il tribunale di Foggia, con decreto reso pubblico il 31 marzo 2005, premessa l'ammissibilità del reclamo per non essere stata data alla sig.ra M., prima del 18 gennaio 2005, alcuna comunicazione di cancelleria idonea a far decorrere il termine d'impugnazione, lo rigettò tuttavia nel merito, perchè ritenne che l'ipoteca iscritta dal Banco di Napoli sui terreni della società fallita, sopra i quali insisteva lo stabilimento oleario da quest'ultima gestito, si estendesse anche ai silos dalla cui vendita era stata ricavata la somma in contestazione trattandosi di manufatti connessi fisicamente al terreno e perciò rientranti nella categoria



degli immobili per accessione. La reclamante fu altresì condannata al pagamento delle spese processuali in favore della curatela e dell'istituto di credito resistente.

Per la cassazione di tale provvedimento la sig.ra M. ha proposto ricorso, illustrato poi da memoria.

La San Paiolo Imi, quale mandataria della Società per la Gestione di Attività - AGA s.p.a., cessionaria del credito di cui si discute, ha resistito con controricorso, proponendo anche un motivo di ricorso incidentale condizionato.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. I ricorsi proposti avverso la medesima sentenza debbono preliminarmente esser riuniti, come dispone l'art. 335 c.p.c..

2. La ricorrente principale, oltre che di vizi di motivazione del decreto impugnato, si duole della violazione degli artt. 812 e 2811 c.c.. Ella sostiene, facendo riferimento alle risultanze di una relazione peritale in atti, che il maggior valore dei silos e la loro prevalente funzione economica rispetto al suolo sul quale insistono impedirebbe di considerarli come una pertinenza del terreno, trattandosi invece di beni mobili compresi in un complesso aziendale, come tali non privi della loro individualità essendo agevolmente rimuovibili. Sarebbe stato onere del creditore ipotecario - aggiunge la ricorrente - dimostrare l'esistenza di un vincolo pertinenziale che leghi i silos all'immobile ipotecato, ma a tal prova non è stata fornita.

Lamenta infine la ricorrente anche di essere stata condannata al pagamento delle spese processuali, liquidate in misura eccessiva.

3. Il ricorso della sig.ra M. non appare meritevole di accoglimento.

3.1. Il tribunale si è attenuto a principi di diritto già in passato enunciati da questa corte e dai quali non v'è ragione di discostarsi.

E' stato affermato - e va qui ribadito - che l'ipoteca iscritta su un immobile si estende, a norma dell'art. 2811 c.c., a quei beni che all'immobile medesimo siano incorporati, non per mera adesione con mezzi aventi la sola funzione di ottenerne la stabilità necessaria all'uso, ma per effetto di una connessione fisica idonea a dar luogo ad un bene complesso (Sez. un. n. 391 del 1985 e Cass. n. 2255 del 1984). Quando una siffatta connessione fisica sussista, dunque, e si sia perciò in presenza di un bene complesso, non si tratta più di accertare eventuali rapporti pertinenziali tra beni diversi o di affermare la permanente individualità di singoli beni compresi in un complesso aziendale, estendendosi senz'altro l'ipoteca iscritta sull'immobile a tutto quanto costituisce accessione dell'immobile stesso.

Nessun errore di diritto è pertanto ravvisabile nel decreto impugnato, il quale del suindicato principio ha fatto applicazione ritenendo che, per le loro caratteristiche strutturali e dimensionali, nonchè per il modo in cui sono uniti al suolo, i silos dei quali si discute siano al suolo stesso fisicamente ed inscindibilmente connessi.

L'accertamento in concreto di siffatta connessione fisica costituisce, manifestamente, un'indagine di fatto, rimessa all'esclusiva competenza del giudice di merito: come tale



sindacabile in cassazione solo per eventuali vizi della motivazione. Ma di tali vizi la ricorrente non fornisce evidenza alcuna, limitandosi ad esprimere una propria diversa opinione, senza tuttavia individuare contraddizioni, lacune o errori logici dai quali il ragionamento svolto dal tribunale sarebbe affetto.

3.2. La doglianza della ricorrente in tema di liquidazione delle spese processuali è inammissibile, in quanto assolutamente generica.

4. Il rigetto del ricorso principale comporta l'assorbimento dell'incidentale, trattandosi di un ricorso condizionato, e la condanna della ricorrente principale alle spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

### **P.Q.M.**

La corte riunisce i ricorsi, rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito l'incidentale e condanna la ricorrente principale al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 5.000,00 per onorari e 200,00 per esborsi, oltre alle spese generali ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 7 dicembre 2010.

Depositato in Cancelleria il 10 gennaio 2011