



**PROBLEMATICHE
SULL'INDENTIFICAZIONE
CASTASTALE DELL'IMMOBILE
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

INDICE

- **Disciplina Normativa**

- pignoramento immobiliare in genere (Art 555 c.p.c.)
- individuazione e descrizione dell'immobile (2826 c.c.)

- **Giurisprudenza**

- Sentenza Cassazione n° 11272/14
- Sentenza Cassazione n° 18249/14

- **Casistica in tema di erronea indicazione dei dati di identificazione catastale**

- **Problematica relativa alla difformità tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione**

- Sentenza del Tribunale di Cassino dell'11 Marzo 1996
- Sentenza del Tribunale di Roma del 31 Maggio 2010
- Ordinanza Cass. Civ. n.2110 del 31 gennaio 2014
- Sentenza Cass. Civ. n.6833 del 3 aprile 2015
- Ordinanza Cass. Civ. n.19123 del 15 settembre 2020
- *In senso contrario* ordinanza del Tribunale di Tivoli nella causa FIRS/ZACCARETTI

DISCIPLINA NORMATIVA

• **Art. 555 c.p.c.** – « *il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato (art. 2826 cc), i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'art 492*»;

• **Art. 2826 c.c.** – « *nell'atto di concessione dell'ipoteca, l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono* ».

LA STRUTTURA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: UN ATTO COMPLESSO

- Artt. 474 – 512 c.p.c. sull'espropriazione forzata in generale
- Artt. 555-598 c.p.c. sull'espropriazione immobiliare
- Artt. 2910-2933 cc.

Il pignoramento immobiliare si compie con il realizzarsi delle seguenti attività:

- Iniziativa del creditore procedente
- Sottoscrizione dell'atto
- Ingiunzione ex art. 492 da parte dell'ufficiale giudiziario
- Notificazione al debitore
- Trascrizione nei pubblici registri immobiliari a cura dell'ufficiale giudiziario
- Deposito nella cancelleria del tribunale competente

• **CATASTO**

E' il registro dei beni immobili siti nel territorio dello Stato.

E' suddiviso in *catasto fabbricati (nuovo catasto edilizio urbano)* e *catasto terreni* ed ha una funzione fiscale in quanto determina il reddito imponibile dei terreni e dei fabbricati ai fini delle imposte dirette e indirette.

Ogni immobile è identificato da tre numeri (*identificativi catastali*) che sono: IL FOGLIO, LA PARTICELLA e IL SUBALTERNO. Nel *catasto terreni* i beni vengono identificati in ETTARI, AREE e CENTIARE.

• **CONSERVATORIA**

E' l'ufficio dove sono conservati i registri immobiliari e ipotecari.

La sua funzione è quella di conservare, pubblicare e rendere disponibili per la consultazione tutti gli atti e le scritture che individuano il trasferimento di diritti reali tra soggetti.

Ha una funzione probatoria in quanto fornisce la prova certa della titolarità giuridica di un immobile in capo ad un soggetto, persona fisica o giuridica.

LEGGE N. 52 DEL 27 FEBBRAIO 1985

«MODIFICHE AL LIBRO SESTO DEL C.C. E NORME DI SERVIZIO
IPOTECARIO, IN RIFERIMENTO ALL'INTRODUZIONE DI UN SISTEMA DI
ELABORAZIONE AUTOMATICA NELLE CONSERVATORIE DEI REGISTRI
IMMOBILIARI»

Questa legge ha modernizzato la conservatoria dei registri immobiliari attraverso l'introduzione del cd. **sistema meccanografico** ed ha coordinato il sistema informatico delle conservatorie immobiliari con quello dell'anagrafe tributaria.

Nei lavori preparatori alla legge infatti possiamo leggere: « *il modello di nota meccanizzato è stato concepito dalle amministrazioni interessate (Ministero di grazia e giustizia e Ministero delle finanze) in modo da comprendere tutte quelle informazioni essenziali previste dal codice civile (...). Tra queste, assume particolare rilevanza ed importanza la natura e la situazione dei beni cui si riferisce il titolo con le indicazioni richieste dall'art. 2826 del c.c. (...). In base a detta norma l'immobile deve essere specificatamente designato, oltre che con i dati di identificazione catastale, anche con l'identificazione della sua natura (...). Il nuovo modello di nota prevede, oltre ai dati strettamente necessari per il servizio ipotecario, l'indicazione dei codici fiscali dei soggetti partecipanti all'atto e del prezzo o valore dei diritti reali ceduti, dati necessari per l'anagrafe tributaria*»

LEGGE N. 52 DEL 27 FEBBRAIO 1985

«MODIFICHE AL LIBRO SESTO DEL C.C. E NORME DI SERVIZIO IPOTECARIO, IN RIFERIMENTO ALL'INTRODUZIONE DI UN SISTEMA DI ELABORAZIONE AUTOMATICA NELLE CONSERVATORIE DEI REGISTRI IMMOBILIARI»

In un altro punto dei lavori preparatori alla legge possiamo leggere: « *In primo luogo abbiamo posto l'esigenza del **coordinamento del sistema informativo delle conservatorie immobiliari con quello dell'anagrafe tributaria**. La nostra preoccupazione era di evitare che si creassero dei sistemi a sé stanti, non comunicanti fra di loro. Crediamo che la situazione patrimoniale com'è registrata nelle conservatorie debba costituire un elemento integrante della situazione del cittadino e che, quindi, debba essere a conoscenza dell'anagrafe tributaria*».

- **L' articolo 13** di questa legge ha modificato **l'art. 2826** del codice civile eliminando la necessità di indicare « *tre almeno dei confini* ». Infatti l'articolo prima della suddetta novella legislativa, recitava: « *indicazione dell'immobile ipotecato. Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, del numero del catasto o delle mappe censuarie, dove esistono, e di **tre almeno dei suoi confini*** »;
- **L'articolo 29** di questa legge recita: « *negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini*»

Pertanto, a seguito della riforma operata dalla legge del 1985, i dati di identificazione catastali assumono rilevanza in via esclusiva al fine di individuare il cespite pignorato, avendo **valenza costitutiva del vincolo**, nel senso che la concreta determinazione di esso discende dal richiamo a tali dati.

LEGGE N. 52 DEL 27 FEBBRAIO 1985

GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ

Il ruolo sempre più rilevante dei dati di identificazione catastale ha trovato riconoscimento nella più recente giurisprudenza di legittimità.

Sul punto possono richiamarsi alcune interessanti pronunce della Corte di Cassazione:

- **Cass. Civ. 21 maggio 2014, n. 11272**: la sentenza in questione contiene ampie considerazioni in ordine al ruolo dei dati di identificazione catastale quale strumento fondamentale per l'individuazione dell'oggetto del pignoramento e recita: *«L'evoluzione del **dato catastale** da mero riferimento fiscale a potenziale **pregnante elemento di identificazione dell'immobile** si coglie già con la modifica del sistema di pubblicità immobiliare, di cui alla legge 27 febbraio 1985, n. 52, di introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari: con tutta evidenza concepito in funzione dell'uniformazione, per quanto possibile, di riferimenti identificativi di soggetti ed oggetti degli atti da trascrivere od iscrivere, mediante loro elaborazione organizzazione in una base di dati di agevole individuazione ed altrettanto agevole fruibilità. In sostanza, già dall'introduzione di tale sistema l'ordinamento ha recepito il principio per il quale, **ai fini dell'opponibilità ai terzi di qualunque formalità nei registri immobiliari, il bene debba essere compiutamente - e senza possibilità di equivoci od incertezze - individuato e che, tal fine, essenziale è il contenuto della nota di trascrizione e, per di più, mediante i dati di identificazione catastale, ai sensi degli artt. 2659 n. 4 e 2826 cod. civ.:** norme le quali, a loro volta, rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati (ovvero al NCEU, nuovo catasto edilizio urbano) - a una determinata scheda depositata, descrittiva della fisica consistenza dell'immobile (...) In tal modo pare portato a compimento, per il momento se non altro quanto agli immobili iscritti a NCEU, perfino **un processo evolutivo del dato catastale, il quale diventa - insieme alle planimetrie da cui è assistito e corredato - un elemento essenziale, a pena di nullità, dello stesso atto di trasferimento di qualsiasi diritto reale immobiliare, quale requisito necessario e sufficiente di determinazione dell'esatta consistenza dell'oggetto di tale atto.** »;*

GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ

- **Cass. Civ. 26 agosto 2014, n. 18249**: la sentenza in questione ha affermato espressamente che *«è elemento essenziale per la stessa funzionalità del processo esecutivo che il bene sia compiutamente e con certezza identificato fin dal pignoramento, al fine di garantirne la successiva circolazione - che si fonda sulla sua descrizione come operata appunto con l'atto iniziale della procedura espropriativa – come connaturata alle finalità del processo esecutivo»*;

Deve pertanto osservarsi come il ruolo centrale del dato catastale nella fase del trasferimento immobiliare è in linea con l'evoluzione normativa complessiva del sistema. Se è vero, infatti, che il Catasto nasce in un'ottica fiscale e tributaria, è altrettanto vero che il ruolo dei dati catastali ha finito oramai per andare al di là dell'ambito meramente tributario: i dati di identificazione catastale rivestono infatti una **posizione centrale nel sistema della pubblicità immobiliare** (imperniato sulla descrizione catastale del bene), e, conseguentemente, **nel sistema civilistico della circolazione degli immobili**.

CASISTICA IN TEMA DI ERRONEA INDICAZIONE DEI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Variazione catastale «nominale»



Variazione catastale «sostanziale»

VARIAZIONE CATASTALE NOMINALE

Per tale si intende un mutamento dei dati catastali che si risolva in una mera variazione «nominale», ovvero, una **variazione che investe il solo dato catastale in sé considerato e non anche l'immobile richiamato da quel dato;**

per fare qualche esempio:

- una ipotesi di variazione meramente nominale si verifica nel caso in cui il bene non subisce alcuna variazione, anche in ordine alla planimetria, ma la modifica si risolve in una **variazione per modifica dell'identificativo e dell'allineamento delle mappe** (variazione che nasce dall'esigenza di procedere all'allineamento degli identificativi del C.T. e del C.F.);
- una seconda ipotesi si verifica allorché a **mutare sia unicamente la denominazione di un subalterno** (ad esempio, da subalterno 1 a subalterno 4).

In questi casi, l'assoluta omogeneità del bene fisicamente identificato con quei dati catastali induce a ravvisare la validità del pignoramento: vi è infatti continuità dei dati indicati rispetto ai dati attuali e non vi è incertezza sul bene.

VARIAZIONE CATASTALE SOSTANZIALE

Per tale si intende la variazione catastale che ha carattere «sostanziale», nel senso che la variazione **investe la rappresentazione stessa del bene in catasto**: il mutamento riguarda cioè la consistenza del bene richiamato dai dati catastali.

In questo caso, la variazione può essere o meno idonea a determinare un problema di validità del pignoramento e, pertanto, possono distinguersi:

- a) Ipotesi di erronea indicazione non suscettibile di viziare il pignoramento;
- b) Ipotesi di erronea indicazione suscettibile di viziare il pignoramento.

IPOTESI DI ERRONEA INDICAZIONE NON SUSCETTIBILE DI VIZIARE IL PIGNORAMENTO

Un primo gruppo di casi comprende le ipotesi in cui l'erronea indicazione del dato catastale non è suscettibile di dar luogo ad un vizio del pignoramento in quanto, l'errore catastale non incide sulla continuità dei dati catastali (che sussiste pienamente), né è idonea a generare un'effettiva incertezza sul bene oggetto del pignoramento:

- **Fusione od accorpamento** (ad esempio, di subalterni) con soppressione dell'unità preesistente, qualora il pignoramento contenga comunque l'indicazione di tutti i subalterni che abbiano contribuito alla fusione; **esempio:** pignoramento che contenga l'indicazione dei subalterni x ed y, laddove alla data dello stesso risulti già essere intervenuta la fusione di entrambi i subalterni nell'unitario subalterno z;
- **Attribuzione alla scheda catastale di autonomi dati di identificazione corrispondenti a quella scheda;** esempio: pignoramento di fabbricato con indicazione sia della scheda catastale che dei dati del terreno risultanti al C.T., laddove nelle more alla scheda catastale sia stato assegnato un autonomo identificativo al C.F..

IPOTESI DI ERRONEA INDICAZIONE SUSCETTIBILE DI VIZIARE IL PIGNORAMENTO

In altri casi, l'erronea indicazione del dato di identificazione catastale può tradursi in un vizio di validità dell'atto di pignoramento:

- a) **Erronea indicazione nell'atto di pignoramento del foglio catastale:** il pignoramento fa riferimento ad un foglio catastale diverso da quello effettivamente esistente (esempio foglio 4 in luogo di foglio 6); spunti nel senso dell'esistenza in siffatta ipotesi di un motivo di invalidità dell'atto di pignoramento possono trarsi da alcune pronunce della Corte di Cassazione e, in particolare, può richiamarsi al riguardo **Cass. 8 marzo 2005, n. 5002**. Nel caso di specie, veniva in discussione un'opposizione di terzo all'esecuzione promossa da un soggetto che aveva acquistato il bene pignorato nell'ambito di una precedente espropriazione forzata, espropriazione nella quale tuttavia il bene era stato erroneamente indicato nell'atto di pignoramento, quanto al dato del foglio catastale; i giudici di legittimità hanno evidenziato come non vi fosse un problema di incertezza della nota, in quanto l'errore non era della nota di trascrizione, bensì dell'atto di pignoramento. La sopra menzionata sentenza ha, altresì, evidenziato l'importanza del contenuto della nota di trascrizione di un atto ai fini dell'opponibilità a terzi dello stesso: « (...) per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritti siano opponibili ai terzi, occorre avere riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare senza possibilità di equivoci e di incertezze gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce (...), senza potersi attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota stessa».

IPOTESI DI ERRONEA INDICAZIONE SUSCETTIBILE DI VIZIARE IL PIGNORAMENTO

b) **Pignoramento di fabbricato con indicazione dei dati del C.T. nonostante l'intervenuto accatastamento al C.F. in data antecedente al pignoramento medesimo:** talvolta il creditore si limita a ripetere pedissequamente la descrizione del bene riportata nell'atto di acquisto (ovverosia, l'informazione desumibile dai registri della Conservatoria) e può accadere che, soprattutto in caso di atti di acquisto risalenti nel tempo, il bene abbia acquisito nelle more un autonomo identificativo al C.F. per effetto dell'intervenuta edificazione; sussiste pertanto un **problema di identificazione dell'oggetto del pignoramento** (e quindi di validità dell'atto) **ogniquale volta il pignoramento colpisca unicamente una porzione del fabbricato**. Per chiarire facciamo un esempio: il dato del C.T. (mappale 100) individua un'area complessiva sulla quale ha avuto luogo la realizzazione di un fabbricato, suddiviso in distinte porzioni, ciascuna dotata di un autonomo identificativo catastale al C.F. (part. foglio. sub.); in tal caso, la mancata indicazione dei dati del C.F. già esistenti impedisce, attraverso il riferimento alle planimetrie sottostanti, l'esatta individuazione del bene e può quindi ritenersi che generi una situazione di incertezza in ordine al bene pignorato;

IPOTESI DI ERRONEA INDICAZIONE SUSCETTIBILE DI VIZIARE IL PIGNORAMENTO

c) Fusione od accorpamento: (ad esempio, di subalterni) con soppressione dell'unità preesistente, qualora il pignoramento non contenga l'indicazione di tutti i subalterni che abbiano contribuito alla fusione; anche in questo caso può essere utile procedere ad un'esemplificazione: il pignoramento che contenga l'indicazione del **subalterno x**, laddove alla data dello stesso risulti essere intervenuta la fusione con il **subalterno y** (non indicato) nell'unitario **subalterno z**. In questo caso difetta la continuità dei dati catastali: il bene esistente alla data del pignoramento non è infatti compiutamente identificato attraverso il richiamo al dato catastale preesistente (manca il subalterno y).

CASISTICA IN TEMA DI ERRONEA INDICAZIONE DEI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LE DIFFORMITA' CATASTALI DI FATTO: si tratta di tutte quelle ipotesi in cui la situazione risultante dai dati catastali (ovverosia, l'immobile come descritto dalla planimetria catastale), non corrisponda alla situazione di fatto dello stesso. In particolare, analizziamo le seguenti ipotesi:

- **sconfinamento del fabbricato dall'area di sedime;**
- **pignoramento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico;**
- **mancata indicazione di ulteriori beni in collegamento con il bene pignorato;**
- **modifiche e fusioni di fatto di subalterni;**
- **riduzione della consistenza del mappale.**

SCONFINAMENTO DEL FABBRICATO DALL'AREA DI SEDIME

Un esempio può essere il seguente: il pignoramento colpisce un fabbricato esattamente individuato, ma realizzato con **sconfinamento** sul terreno in proprietà di un terzo. In tal caso, **non si pone un problema di “validità” dell’atto di pignoramento** (sia che il fabbricato presenti un autonomo identificativo al C.F., sia invece che difetti l’acatastamento); infatti, il bene è oggettivamente e sufficientemente identificato attraverso l’indicazione del dato catastale corretto. Il problema concerne piuttosto il ***modus procedendi della vendita forzata***, atteso che l’acquisto è esposto al rischio della inopponibilità - ovviamente, con riguardo alla porzione oggetto di sconfinamento - nei confronti del proprietario del terreno confinante (rischio che può tradursi o in **un’opposizione del terzo all’esecuzione ex art. 619 c.p.c.**, oppure in una **successiva evizione parziale dell’aggiudicatario**). In proposito, è stato opportunamente osservato come il quadro giuridico di riferimento sia dato dalle norme in tema di usucapione (che può essere invocata se il tempo del possesso sia maturato) oppure dalle norme in tema di accessione invertita ed in particolare l’art. 938 c.c. (che viene in gioco qualora non sia maturato il tempo del possesso per l’usucapione).

Nella prospettiva della **vendita “competitiva”** sopra richiamata (e nel quadro della valutazione di costi/benefici ad essa sottesa) l’alternativa può quindi essere la seguente:

- da un lato, procedere ad un’azione giudiziaria da parte del creditore procedente (in surrogazione del proprietario esecutato ex art. 2900 c.c.) finalizzata a conseguire la dichiarazione di usucapione o l’acquisto ex art. 938 c.c.;
- dall’altro lato, procedere a fornire una completa informazione della situazione di sconfinamento (sia nella relazione dell’esperto stimatore, che nell’avviso di vendita del professionista delegato) ed a “monetizzazione” del costo (attraverso la riduzione del prezzo base d’asta);

PIGNORAMENTO PARZIALE DI UN IMMOBILE STRUTTURALMENTE E FUNZIONALMENTE UNICO

Il problema si pone quando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con una parte soltanto di un bene. Sul punto, può richiamarsi il principio di diritto affermato da **Cass. 4 settembre 1985, n. 4612**, secondo cui *«Il proprietario di un appartamento, ancorché ubicato in edificio condominiale, non può essere assoggettato ad esecuzione per espropriazione forzata limitatamente ad alcuni vani o porzioni dell'appartamento medesimo, dato che questo costituisce, funzionalmente e giuridicamente, un'unità indivisibile, suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario stesso».*

Conseguentemente, se il pignoramento colpisce solo una porzione di un bene che, funzionalmente e giuridicamente, si presenta come un'unità indivisibile, si configura la nullità dello stesso;

MANCATA INDICAZIONE DI ULTERIORI BENI IN COLLEGAMENTO CON IL BENE PIGNORATO

Il caso è diverso da quello precedente e postula che il bene pignorato sia in **collegamento** sì **funzionale** con altri beni (dotati di autonomo identificativo catastale) ma senza che sussista l'ipotesi dell'unità indivisibile. Anche in questa ipotesi può essere opportuno procedere ad esemplificazioni pratiche:

1. una prima situazione è quella del pignoramento di un appartamento (dotato dell'identificativo catastale x) ma non anche dell'autorimessa (dotata dell'identificativo catastale y). In tal caso può escludersi un problema di validità del pignoramento: l'autorimessa è sì collegata all'appartamento, ma si tratta di un collegamento per così dire unicamente "economico" (in quanto si traduce nella migliore appetibilità di appartamento dotato altresì di autorimessa); si può discutere se nella prospettiva della vendita competitiva sia opportuno "arrestare" l'ulteriore corso della procedura al fine di consentire l'estensione del pignoramento anche all'autorimessa;
2. una seconda situazione è quella del pignoramento di un appartamento (dotato dell'identificativo catastale x) ma non anche dell'autorimessa (dotata dell'identificativo catastale y) che sia stata tuttavia trasformata materialmente (ad esempio, in tavernetta collegata all'appartamento); in questo caso, le ragioni della vendita competitiva appaiono particolarmente cogenti, stante la seria difficoltà di pervenire diversamente all'esito della vendita;

MODIFICHE E FUSIONI DI FATTO DI SUBALTERNI:

Primo esempio: il creditore esegue il pignoramento su due appartamenti contigui in titolarità dell'esecutato (subalterno 1 e 2); la situazione di fatto degli appartamenti non corrisponde tuttavia alle planimetrie catastali in quanto un vano del subalterno 1 sia stato materialmente separato ed accorpato al subalterno 2 e la variazione non sia stata comunicata al catasto. In un caso del genere, alcun problema si pone in termini di validità del pignoramento, il quale colpisce infatti i dati catastali correttamente esistenti. Appare tuttavia necessario procedere all'aggiornamento catastale ai fini dell'esatta corrispondenza del bene descritto come oggetto di vendita con il bene descritto dal dato catastale, salvo che - per ragioni concrete - si opti per la vendita in blocco (nel qual caso l'attività di aggiornamento può essere demandata all'acquirente, "monetizzando" l'importo e scomputandolo dal prezzo).

Secondo esempio: il creditore esegue il pignoramento su tutti i beni in titolarità dell'esecutato quali risultanti attraverso la consultazione dei registri del catasto e della conservatoria (sub 1, 2 e 3); la situazione di fatto del bene risulta tuttavia difforme dalla consistenza catastale in quanto uno dei subalterni corrisponde in concreto ad alcune stanze prive di autonomo accesso e materialmente fuse con il bene di un soggetto terzo. In questo caso, l'unica soluzione praticabile sarebbe quella di porre in vendita la porzione pignorata, defalcandosi dal prezzo base d'asta i presumibili costi necessari a renderla autonoma;

RIDUZIONE DELLA CONSISTENZA DEL MAPPALE

E' il caso del pignoramento che riguarda genericamente un determinato mappale del C.T., laddove è intervenuta in data antecedente una variazione con riduzione della consistenza (il mappale 1 di mq 100 subisce lo stralcio di una porzione di mq 20 che genera il mappale 2).

Il problema in questo caso è capire se l'oggetto del pignoramento investa il mappale originario o quello risultante dal frazionamento e si traduce in una *quaestio facti* da risolvere alla luce delle indicazioni contenute nell'atto di pignoramento, fermo restando che, in difetto di diversi e significativi elementi contenuti nell'atto, non potrà che farsi riferimento alla consistenza catastale effettiva alla data del pignoramento.

IL PROBLEMA DELLE PERTINENZE

Il discorso sull'oggetto del pignoramento e sul ruolo dei dati catastali induce in via consequenziale ad esaminare il problema delle pertinenze.

Per vero, nella più recente giurisprudenza di legittimità si riscontra la presenza di approcci non del tutto uniformi quanto ai rapporti tra pignoramento e pertinenze. Il problema nasce a ben vedere dalla necessità di coordinamento di due gruppi di disposizioni. Da un lato, viene in rilievo sia l'art. 818 c.c. (a tenore del quale gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non diversamente disposto), sia l'art. 2912 c.c. (a tenore del quale il pignoramento comprende gli accessori e le pertinenze della cosa pignorata).

Dall'altro lato, viene in rilievo la circostanza per cui l'atto di pignoramento postula l'indicazione dei dati di identificazione catastale (cfr. l'art. 555 c.p.c. in riferimento all'art. 2826 c.c.), ragion per cui l'estensione del pignoramento alla pertinenza pone difficoltà nel caso in cui la pertinenza presenti un autonomo identificativo catastale (non indicato nell'atto di pignoramento).

IL PROBLEMA DELLE PERTINENZE

La giurisprudenza di legittimità sembra oscillare tra **un approccio per così dire “sostanziale”** (diretto cioè a privilegiare un'indagine effettiva della sussistenza delle condizioni del vincolo pertinenziale, prescindendo o comunque lasciando sullo sfondo il profilo catastale) ed **un approccio per così dire “pubblicitario”** (diretto cioè a privilegiare l'esigenza di conoscibilità da parte dei terzi dell'estensione del vincolo pertinenziale a beni aventi comunque un autonomo identificativo catastale).

Espressione del primo orientamento può considerarsi la pronuncia di **Cass. 20 gennaio 2015, n. 869**, a tenore della quale *«La costituzione del vincolo pertinenziale presuppone un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare il bene accessorio al servizio o all'ornamento del bene principale, ma non si traduce in un modo di acquisto della proprietà, sicché è comunque necessario l'accertamento del diritto dominicale sulla cosa accessoria».*

Nella specie, la S.C. ha ritenuto che una volta accertata la destinazione a pertinenza da parte dell'unico proprietario del bene principale e di quello accessorio l'omessa menzione del bene destinato a pertinenza in un decreto di trasferimento emesso a seguito di procedimento espropriativo non impedisce l'operatività dell'art. 2912 c.c.

IL PROBLEMA DELLE PERTINENZE

La pronuncia appare particolarmente interessante perché, nel caso di specie, la controversia riguardava la titolarità di un bene avente autonomo identificativo catastale ed adibito a cortile, bene del quale si discuteva circa la configurabilità come pertinenza di altro bene. L'interesse della pronuncia (e la riconducibilità della stessa a quello che si è sopra definito l'orientamento "sostanziale") nasce dal fatto che i beni dei proprietari in controversia erano stati acquistati nell'ambito di una procedura espropriativa laddove però i relativi decreti di trasferimento non contenevano alcuna indicazione dei dati di identificazione catastale del bene costituente la supposta pertinenza (il cortile). La Corte ha quindi seguito un approccio sostanziale in quanto ha ritenuto che: la omessa menzione nel decreto di trasferimento del bene (pur avente autonomo identificativo catastale) non aveva impedito il trasferimento degli accessori e delle pertinenze ai sensi dell'art. 2912 c.c.; conseguentemente, andava verificato piuttosto se, in concreto, il cortile costituisse pertinenza dell'immobile che era stato oggetto del trasferimento a favore della parte.

IL PROBLEMA DELLE PERTINENZE

Il secondo orientamento sopra indicato trova invece espressione in **Cass. 21 maggio 2014, n. 11272**, a tenore della quale «*La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 c.c.*».

L'approccio sotteso alla pronuncia in questione muove infatti dalla valorizzazione del dato di identificazione catastale quale strumento idoneo ad assicurare la conoscibilità a terzi e, conseguentemente, la certezza dei traffici giuridici.

Sul punto, la Corte di Cassazione sottolinea quindi l'importanza di un sistema di circolazione dei beni connesso alla meccanizzazione delle Conservatorie ed al ricorso ai dati catastali. Il rilievo assunto dai dati di identificazione catastale nell'individuazione dell'oggetto del pignoramento conduce la Corte ad un'interpretazione congruente dell'art. 2912 c.c..

Tale ultima soluzione appare la preferibile: l'attribuzione di un autonomo identificativo catastale può oramai considerarsi - anche alla luce dell'evoluzione normativa sopra richiamata in punto di rilievo non esclusivamente tributario del dato catastale - come manifestazione dell'autonomia del bene (quanto meno in termini economici).

L'individuazione catastale autonoma del bene può ritenersi costituisca l'espressione dell'autonomia del bene e, conseguentemente, rappresenta il limite all'effetto estensivo del pignoramento ex art. 2912 c.c.: chiaramente è possibile assegnare rilievo al dato catastale della pertinenza solo laddove esso abbia una sua effettiva consistenza.

PROBLEMATICA RELATIVA ALLA DIFFORMITÀ TRA L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA NOTA DI TRASCRIZIONE

La prevalente giurisprudenza di legittimità e di merito ritiene che nessuno degli elementi richiesti dall'art.555 cpc e dall'art. 2826 cc è di per se indispensabile alla funzione del pignoramento a meno che la sua mancanza o indicazione erronea, non comporti incertezza assoluta sul bene pignorato.

Le sentenze:

- **Tribunale Cassino, 11/03/1996:** «L'erronea indicazione nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento dei dati di identificazione catastale che ingenera una obiettiva incertezza sull'identità dell'immobile è causa di nullità dell'atto di pignoramento.»;
- **Tribunale di Roma, 31/05/2010:** «Nessuno degli elementi richiesti dall'art. 555 c.p.c. e dall'art. 2826 c.c. è di per sé indispensabile alla funzione del pignoramento, a meno che la sua mancanza od indicazione erronea, non comporti incertezza assoluta sul bene pignorato.»;
- **Cass. Civ. Ordinanza n.2110 del 31/01/2014:** «L'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi del bene pignorato non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti incertezza assoluta sul bene stesso.»;
- **Cass. Civ. Ordinanza n.19123 del 15/09/2020:** «L'errore sugli elementi identificativi dell'immobile pignorato non è causa di nullità dell'atto di pignoramento, salvo che induca incertezza assoluta sul bene gravato.»

- **Sentenza Cass. Civ. n°6833 del 03/04/2015:** *«Il pignoramento di beni appartenenti solo in quota all'esecutato è nullo ove, nel relativo atto, non sia indicata la misura di quest'ultima; qualora, peraltro, la quota dell'esecutato si ricavi con chiarezza dalla nota di trascrizione, la reciproca interazione tra i due atti consente di escludere ogni incertezza sull'identificazione del diritto assoggettato ad esecuzione, sicché, anche in ragione del principio di conservazione degli atti del processo, non può essere dichiarata la nullità dell'atto di pignoramento, in dipendenza di una lacuna solo originaria».*

Si può pertanto affermare che non può procedersi alla dichiarazione di nullità dell'atto di pignoramento, in dipendenza di una lacuna originaria, quando ogni incertezza sull'identificazione del diritto assoggettato ad esecuzione possa essere eliminata sulla base degli atti successivi.

CASO PARTICOLARE



IN SENSO CONTRARIO - ORDINANZA DEL TRIBUNALE DI TIVOLI NELLA CAUSA FIRS/ZACCARETTI

Il GE nella suddetta ordinanza dichiara: «...si intende ribadire in questa sede il principio, già enunciato nell'ordinanza opposta, secondo cui, ai sensi **dell'art. 555 c.p.c.**, il pignoramento immobiliare deve indicare «esattamente» il diritto reale ed il bene immobile che si intendono sottoporre ad esecuzione utilizzando a tal fine «gli estremi per l'individuazione dell'immobile ipotecato» **dall'art. 2826 c.c.** a mente del quale «l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono». Dunque **l'atto di pignoramento può ritenersi valido solo nei limiti in cui individui correttamente l'immobile espropriato nel luogo di ubicazione e nei dati di identificazione catastale, provocandosi altrimenti una situazione di oggettiva e insanabile incertezza in ordine al bene sottoposto a vincolo.**

IN SENSO CONTRARIO - ORDINANZA DEL TRIBUNALE DI TIVOLI NELLA CAUSA FIRS/ZACCARETTI

La valutazione circa l'esattezza dei dati catastali concernenti il bene pignorato, secondo la giurisprudenza di legittimità che questo Giudice intende seguire, deve essere valutata al tempo del pignoramento non potendosi garantire la corretta identificazione del bene attraverso interventi successivi sul pignoramento ovvero con interventi officiosi del Giudice ovvero mediante le valutazioni degli ausiliari giudiziari (Cass. Civ. n. 18249/2014) (...). Ciò chiarito, si deve ritenere che i dati catastali di un immobile costituiscono elementi essenziali per la sua corretta identificazione, sicché quelli indicati nell'atto di pignoramento devono essere attuali ed esistenti al momento dell'apposizione del vincolo espropriativo. Del resto, costituisce preciso onere del creditore pignorante procedere, prima della notificazione del pignoramento, alla individuazione dei corretti dati catastali identificativi dell'immobile, «visto che l'attività da approfondire al riguardo corrispondeva ad un impegno e ad una diligenza minimi, quali un'ispezione dei registri ipotecari o catastali e la disamina degli atti della successione della dante causa del suo originario debitore» (Cass. Civ. n. 18249/2014). La corretta identificazione dell'immobile pignorato è funzionale anche a garantire una corretta circolazione dell'immobile pignorato, posto che ciò che viene trasferito in sede esecutiva è il diritto immobiliare come identificato nell'atto di pignoramento. Ciò posto, si deve ritenere pacifico che nel caso di specie il pignoramento ha individuato i beni immobili da espropriare mediante dati identificativi catastali non più esistenti, perché soppressi al tempo dell'apposizione del vincolo espropriativo. Pertanto, un elemento essenziale del pignoramento risulta viziato con conseguente nullità dell'atto. Appare dunque corretta l'ordinanza opposta nella parte in cui ravvisa la nullità del pignoramento per errata identificazione dell'immobile pignorato, in ragione della **scorrettezza e inattualità dei dati catastali identificativi dell'immobile».**