

# **Esecuzione Forzata Dati Catastali Pignoramento immobiliare nullo identificazione catastale**

**Esecuzione Forzata Dati Catastali Pignoramento immobiliare nullo identificazione catastale**

**Tribunale Ordinario di Palermo, Sezione VI Civile, Sentenza del 09/01/2018**

Con ordinanza del 5 marzo 2018 la Cassazione Civile, Sezione Sesta, Sottosezione 3, in tema di esecuzione forzata, ha stabilito che il pignoramento è nullo qualora rechi una errata indicazione dei dati catastali, mentre è valido allorquando, essendo corretta la sua identificazione catastale, rechi qualche inesattezza ulteriore nella descrizione degli altri dati, quali indirizzo, numero civili, partita catastale, consistenza ed estensione metrica.

---

**Tribunale Ordinario di Palermo, Sezione VI Civile, Sentenza del 09/01/2018**

**Esecuzione Forzata Dati Catastali Pignoramento immobiliare nullo identificazione catastale**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PALERMO

Il Tribunale in composizione monocratica, Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, nella persona del giudice unico dott.

\_\_\_\_\_, ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero \_\_\_\_ R.G.

TRA

L., elettivamente domiciliato in \_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_ che lo rappresenta e difende;

ATTORE – OPPONENTE – DEBITORE

E

1. S.r.l., elettivamente domiciliata in \_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_ che la rappresenta e difende per procura;

CONVENUTA – OPPOSTA – CREDITORE

E NEI CONFRONTI DI

1. s.p.a., domicilio eletto presso \_\_\_\_, in persona del Sig. Procuratore Speciale \_\_\_\_

CONVENUTA OPPOSTO – CREDITORE – CONTUMACE

Avente ad oggetto: opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 2, c.p.c. alla procedura eseguita n. \_\_ pendente dinanzi al Tribunale di Palermo.

Svolgimento del processo – Motivi della decisione

La vicenda processuale portata all'attenzione dell'odierno Tribunale trae origine da due ricorsi in opposizione alla procedura espropriativa immobiliare, portante il n. R.G. \_\_ Es. (azionata dal B. S.p.a. – oggi R. S.r.l. – e, nella quale interveniva S. s.p.a.) proposti, in data \_\_ ed in data \_\_ dall'odierno attore, L., il quale deduceva:

a) con il primo ricorso (del \_\_)

1) l'errata indicazione dei dati catastali nel pignoramento eseguito il \_\_ e nella relativa trascrizione (anche in rinnovazione con nota di trascrizione del \_\_ e di cui ai nn. \_\_) del lotto c.d. 1(A) dell'avviso di vendita del \_\_ (coincidente con il bene di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento) e così descritto: "immobile destinato ad abitazione sito in \_\_, composto a piano terra di tre vani e cucina ed a I piano di quattro vani, terrazza, bagno e camerino. Porzione di area soprastante il fabbricato rurale con ingresso dal Cortile privato cui si accede dal V.G. e che costituisce la seconda elevazione di detto fabbricato rurale e cioè la porzione compresa da m. \_ a m. \_ a livello del suolo. La casa è distinta in Catasto alla particella (...) del foglio (...) e l'area insiste sulle particelle (...) - (...) del foglio (...)";

2) l'omessa rinnovazione della trascrizione del pignoramento (effettuata in data \_\_) sulla p.lla (...), in violazione delle disposizioni transitorie dettate dal comma 4 dell'art. 58 della L. n. 69 del 2009 a tenore del quale "la trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili eseguita venti anni prima dell'entrata in vigore della presente legge o in un momento ancora anteriore conserva il suo effetto se rinnovata ai sensi degli articoli 2668-bis e 2668-ter del codice civile entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge

3) l'illegittimità e palese difformità della relazione tecnica d'ufficio a firma del CTU \_\_ (richiamata nell'avviso di vendita emesso in data \_\_) con riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile identificato alle particelle nn. (...) e (...) del foglio (...); nonché per l'omessa menzione dell'esistenza di un diritto di servitù di passaggio derivante in favore di terzi dall'atto di divisione del \_\_ Notaio \_\_;

b) con il secondo ricorso (del \_\_)

1) l'erronea indicazione nel pignoramento – eseguito in data \_\_ – e nelle relative trascrizioni (anche in rinnovazione effettuata in data \_\_ sulla p.lla (...)) dei dati catastali del lotto c.d. 2 (B) (coincidente con il bene n. 2 dell'atto di pignoramento): “Magazzino di un vano terraneo di mq. \_\_, sito in \_\_, con ingresso dal cortile comune cui si accede dal \_\_, catastato alla particella (...) del foglio (...)”;

2) la difformità dei dati identificativi e della consistenza specifica del bene identificato come lotto 3 (D) (coincidente con il bene di cui al n. 4 dell'atto di pignoramento) nell'avviso di vendita del \_\_: “Quota indivisa pari a \_\_ dell'area edificabile di mq. \_\_ sita in \_\_ con accesso dalla predetta corte comune, distinta in catasto con le p.lle (...), (...), (...), (...), (...) del fg.(...)”;

3) l'illegittimità dell'avviso di vendita con riferimento all'immobile identificato come lotto 3 D, il quale – nonostante la sua natura non edificabile evidenziata nella relazione di stima – veniva pignorato e posto in vendita con la dicitura di “area edificabile di mq \_\_” determinando, in tal modo, un vizio rientrante nell'alveo dell'aliud pro alio.

Con i decreti emessi – inaudita altera parte – in data \_\_ ed in data \_\_, il G.E. accoglieva le istanze di sospensione formulate in seno, rispettivamente, al ricorso in opposizione del \_\_ e del \_\_, limitatamente al lotto 1 (A) – coincidente con il bene di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento – e al lotto 2 (B) – coincidente con il bene n. 2 dell'atto di pignoramento – e rigettava la sospensione con riferimento al lotto 3 (D), coincidente con il bene di cui al n. 4 dell'atto di pignoramento.

Con due ordinanze, emesse in pari data (\_\_) il G.E. confermava i provvedimenti di sospensione della procedura esecutiva reso inaudita altera parte.

Con atto di citazione, notificato il \_\_, il debitore

esecutato, sig. L. introduceva il presente giudizio di merito riproponendo i motivi, già ampiamente sintetizzati sopra, nei due ricorsi in opposizione del \_\_ e del \_\_.

Con memoria, depositata in data \_\_, si costituiva la convenuta, R. s.r.l., resistendo all'opposizione e deducendo:

– preliminarmente, l'inammissibilità di tutte le domande dell'opponente in quanto tardive per decorrenza del termine di cui all'art. 617, comma 2, c.p.c.;

– e nel merito, l'infondatezza del ricorso attesa la regolarità dell'iscrizione ipotecaria del \_\_ ai nn. (...) e del successivo pignoramento eseguito in data \_\_ (e trascritto in data \_\_ e di cui ai nn. (...)) in applicazione degli artt. 2841 c.c. e 2665 c.c.; in particolare, la società convenuta rappresentava che l'errata indicazione, con riferimento ai beni di cui ai nn. 1 e 2 del pignoramento, del foglio (...), in luogo del foglio (...), non avrebbe avuto alcun rilievo atteso che, da un lato, i beni pignorati risultavano ben individuati sotto altri profili (in particolare, alla luce della corretta individuazione del bene immobile pignorato, censito al catasto al fg. (...), p.lla (...)) e, dall'altro, tale errore non aveva impedito al CTU \_\_ di procedere alla loro stima (indirettamente confermandone l'assenza dell'assoluta incertezza dei beni pignorati).

Con Provv. del 30 maggio 2016 (a seguito dell'udienza del \_\_), il Tribunale in composizione monocratica, acquisiva al procedimento in epigrafe il fascicolo della procedura esecutiva n. \_\_ R.G. Es.

All'udienza del \_\_, la causa veniva assunta in decisione.

L'opposizione proposta dal sig. L. è parzialmente fondata e, pertanto, merita accoglimento nei limiti e per le motivazioni che seguono.

Preliminarmente, va disattesa la domanda di inammissibilità

per inosservanza del termine di cui all'art. 617 c.p.c. con riferimento ai motivi di doglianza prospettati ai motivi di cui ai subb. a1), a2), a3) b1) e b2).

Infatti per i vizi che riguardano la corretta e completa individuazione dei beni oggetto di pignoramento, della nota di trascrizione e della sua rinnovazione e, pertanto, investono profili di cui all'art. 615 c.p.c., non può operare il meccanismo di sanatoria per omessa impugnazione, attesa la natura perentoria (come desumibile dal contesto della disposizione e dalle conseguenze del mancato rispetto) del termine previsto dall'art. 2668 bis c.c.

Per converso, l'eccezione di inammissibilità è parzialmente fondata con riferimento al motivo – sopra denominato – sub b) 3. Si rammenta che, con esso, l'attore deduce sostanzialmente l'illegittimità dell'avviso di vendita – da cui deriverebbe l'improcedibilità dell'esecuzione – con riferimento al lotto 3 D dell'avviso di vendita (coincidente con il bene di cui al numero 4 dell'atto di pignoramento) – il quale veniva pignorato e posto in vendita con la dicitura di “area edificabile di mq \_\_” nonostante, il Consulente (cfr. depositata in data \_\_ al fascicolo R.G. n. \_\_), ne avesse accertato la “non edificabilità”.

L'odierno opponente, pertanto, deduceva la sussistenza dei presupposti della vendita di un “aliud pro alio”.

Preme rilevare subito che, contrariamente da quanto rilevato dalla società convenuta, non sussiste, in tal senso, alcun difetto di legittimazione attiva, essendo ius receptum della Suprema Corte di Cassazione che, nella vendita forzata, l'ipotesi del cd. “aliud pro alio” può essere fatta valere, soprattutto da chi assume la qualità di soggetto del processo esecutivo, quale è certamente il debitore esecutato (Cass. Ord. n. \_\_).

La domanda proposta, tuttavia, è inammissibile atteso che, è

consolidato l'indirizzo ermeneutico a tenore del quale, il censurato vizio si deve fare valere esclusivamente nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi, con la precisazione che il termine previsto dall'art. 617 c.p.c. decorre dalla conoscenza del vizio o delle difformità integranti la diversità del bene aggiudicato rispetto a quello offerto, occorrendo, conseguentemente, anche fornire la prova della tempestività della relativa opposizione all'interno del processo esecutivo (cfr. Cass. civ. n. 7708/2014 ribadita da ultimo da Cass. Ord. n. 11729/2017).

Conseguentemente, il vizio doveva – esclusivamente – farsi valere entro il termine di giorni 20 decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di vendita del \_\_ redatto dal Professionista Delegato \_\_.

Anche a prescindere dalle assorbenti considerazioni che precedono, pare comunque opportuno rilevare che, in nessun caso, nella specie, avrebbe potuto affermarsi la prospettata ipotesi di vendita di aliud pro alio, non avendo l'opponente dedotto circostanze che possano portare a ritenere che l'immobile non sia idoneo alla sua destinazione in conformità con i più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione (cfr., Cass. n. 4085/2005, n. 10015/1998, n. 11018/1994).

Passando all'esame nel merito degli altri motivi di opposizione, è appena il caso di rilevare che l'accoglimento o il rigetto di questi impone sostanzialmente un esame in ordine a quali siano gli elementi essenziali – rectius il c.d. contenuto minimo -dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, la carenza dei quali ne determina l'inesorabile invalidità originaria senza possibilità di sanatoria ex post, con il travolgimento – per invalidità derivata – di tutti gli atti compiuti, compresa l'eventuale aggiudicazione (anche in via provvisoria) del bene pignorato erroneamente ab origine, non potendo trovare applicazione la regola dell'intangibilità nei confronti dei terzi degli effetti degli atti esecutivi compiuti (art. 187 bis dd.aa.

c.p.c.).

Per fornire una risposta esaustiva a tale quesito occorre prendere le mosse dal dettato normativo (artt. 555 c.p.c. e 2826 c.c.) e dall'interpretazione che di tali norme ha offerto dalla Suprema Corte di Cassazione.

Ai sensi dell'art. 555 c.p.c., il bene oggetto del pignoramento immobiliare deve essere identificato con riferimento agli estremi richiesti per l'individuazione del bene ipotecato e, dunque, in conformità a quanto prescrive l'art. 2826 c.c.

Alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 2826 c.c. (come modificato dall'art. 13 della L. n. 52 del 1985 (che ha introdotto la meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari), il bene immobile ipotecato (o pignorato) deve essere identificato nella nota di iscrizione (o nella nota di trascrizione) mediante l'indicazione dei dati di identificazione catastale.

Dall'interpretazione delle norme richiamate si ricava agevolmente che il pignoramento è nullo quando rechi – come parzialmente accaduto nel caso di specie – una errata indicazione dei dati catastali mentre è valido quando, essendo corretta la sua identificazione catastale, rechi qualche inesattezza ulteriore nella descrizione degli altri dati (ad esempio, l'indirizzo, il numero civico, la partita catastale, la consistenza ed estensione metrica etc.)

La ratio è la funzione essenzialmente pubblicitaria che assolve il pignoramento, quale atto a formazione progressiva, che si completa con la nota di trascrizione che ne segna l'opponibilità ai terzi.

Le considerazioni sopra richiamate trovano ampi riscontri nella giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione la quale ha avuto modo di precisare che "per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile a

terzi deve aversi 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 necessità di esaminare anche il contenuto del titolo" (ex multis Cass. n. 2051/1986; Cass. n. 10774/1991, Cass. n. 18892/2009)

Conseguentemente, dall'esame dei principi di diritto espressi dalla Suprema Corte di Cassazione, si deduce che, nel nostro ordinamento, la pubblicità immobiliare – affidata al sistema della trascrizione – è basata su principi formali, in forza dei quali il terzo estraneo all'atto trascritto deve esclusivamente fare affidamento al contenuto con cui la notizia dell'atto è riferita nei registri immobiliari.

Pertanto, redatta la nota ed avvenuta la trascrizione, il contenuto della pubblicità-notizia è solo quello da essa desumibile e il terzo non è tenuto a compiere alcun controllo ulteriore.

Esaurita l'esposizione delle norme e della relativa interpretazione a questa fornita dalla giurisprudenza, non resta che procedere a valutare se gli errori effettuati dal creditore nel procedere al pignoramento dei beni indicati ai nn. 1, 2 e 4 siano da ritenersi irrilevanti, ossia, in altri termini, se sia possibile affermare che gli stessi non impediscano l'individuazione (da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva) dei beni cui si riferisce il pignoramento senza possibilità di equivoci e di incertezza.

In stretta applicazione dei principi sopra richiamati si devono ritenere fondati i motivi riportati ai sub a1), a2) e b1) (i quali vanno esaminati congiuntamente in quanto contengono censure analoghe) e, per converso, si deve escludere la fondatezza delle censure di cui al sub b2).

Più dettagliatamente, infatti, ricorre la violazione

degli artt. 555 c.p.c. e 2668 ter, con riferimento ai beni di cui ai nn. 1 e 2 (sopra dettagliatamente descritti).

L'opponente deduceva – allegando una relazione tecnica del Consulente di parte \_\_\_ – che l'immobile distinto al foglio (...), particella (...) non appartiene al debitore esecutato ma a soggetti terzi – estranei – alla procedura esecutiva, affermando che il bene sopra individuato (distinto al foglio (...), particella (...)), era stato soppresso con il tipo mappale del \_\_, generando la particella (...) con una consistenza catastale di mq \_\_; mentre l'immobile di proprietà del sig. L. aveva una consistenza di mq \_ ed era distinto al foglio (...), particella (...).

Ed ancora, con riferimento al bene di cui al numero 2 dell'atto di pignoramento, l'opponente rilevava che l'immobile di proprietà dell'esecutato era distinto al N.C.E.U. al foglio (...) (e non già 2), particella (...) (ex particella (...)).

Le circostanze dedotte dall'opponente trovano ampia conferma nella relazione di stima redatta dal CTU \_ nella procedura esecutiva n. \_\_, acquisita agli atti del presente giudizio con decreto del \_\_.

Infatti il CTU confermava che il pignoramento aveva riportato erroneamente gli identificativi catastali dei beni sopra richiamati, in quanto gli stessi ricadevano sul foglio (...) e non già sul foglio (...).

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, è agevole ritenere che i vizi appena richiamati non possono dirsi irrilevanti o superabili.

L'errata identificazione dei beni oggetto del pignoramento, la replica dell'errore nella nota di trascrizione del \_\_, l'omessa rinnovazione del pignoramento con riferimento alla particella (...) sono vizi essenziali e rilevanti che determinano l'inefficacia del pignoramento con riferimento ai beni indicati ai nn. 1 e 2 dell'atto di pignoramento.

E, conseguentemente, qualora un soggetto terzo procedesse (o – come anticipato dalla convenuta – avesse già provveduto a) iscrivere o trascrivere un atto avente ad oggetto il bene (correttamente indicato con i suoi veri identificativi catastali) non potrebbe a questo opporsi la trascrizione del pignoramento.

Né può accedersi alla tesi che l'immobile, nonostante l'errata identificazione catastale, sia stato rinvenuto dal CTU, anche grazie all'elencazione dei confini.

Infatti, non può, in alcun modo, ritenersi che il compito del creditore pignorante (consistente nell'esame della preventiva visura ipotecaria e catastale al fine di indicare i dati identificativi del bene immobile nella loro attualità) possa sanarsi per intervento successivo al pignoramento e determinato da un provvedimento officioso del G.E. ovvero dall'operato del CTU (cfr. in tal senso, Cass. 26 agosto 2014, n. 18249).

Peraltro, l'art. 2826 c.c. – ed il richiamo in tema di trascrizione di cui all'art. 2659 c.c., in virtù dei quali per l'individuazione dell'immobile oggetto dell'atto era necessaria la specificazione di almeno tre dei suoi confini – non esprimono un principio di ordine generale applicabile ogniqualvolta sia necessario procedere all'identificazione di un immobile, ma solo un criterio limitato a quelle fattispecie normative (Cass. n. 1508/1994).

Vi è di più. Non è possibile affermare che l'intero bene sia ricompreso nel pignoramento effettuato con l'identificazione catastale al fg. (...), p.l.la (...), atteso che – come agevolmente desumibile dalla relazione di stima, dai rilievi planimetrici effettuati dall'arch. Ciacci (all. 7 alla relazione di stima depositata il \_\_), dal raffronto con la planimetria catastale e l'estratto di mappa (all. 2 e 3) – l'appartamento posto in vendita insiste su più particelle (e non solo sulla (...), correttamente pignorata), in quanto frutto di accorpamento dei

locali insistenti sulla p.lla (...) (pure rappresentati nelle planimetrie presenti in catasto e pienamente sovrapponibili ai rilievi del tecnico – si tratta di tutti i vani posti al piano terra e a quelli al primo piano sovrapposti a quelli di piano terra), e di altri locali insistenti sulle p.lle (...) e (...) (in particolare, si tratta dei vani indicati dallo stimatore, nella planimetria di cui all'allegato 7, come 9, 10, 11, wc, terrazza di primo piano – chiaramente diversi da quelli rappresentati dalla planimetria catastale relativa alla p.lla (...)).

Il vizio come sopra rilevato, pur se inerente alcuni degli identificativi catastali del lotto 1A), preclude la vendita dell'intero immobile, essendo esso, funzionalmente e giuridicamente, un'unità inscindibile.

Le considerazioni sopra esposte sono da sole sufficienti a ritenere fondato anche il motivo di cui al sub a2) in ordine all'omessa rinnovazione della trascrizione del pignoramento (effettuata in data \_\_) sulla p.lla (...), in violazione delle disposizioni transitorie dettate dal comma 4 dell'art. 58 della L. n. 69 del 2009.

Di contro, l'applicazione dei medesimi principi ermeneutici sopra richiamati esclude che l'inesatta estensione – espressa in una differenza di \_\_ mq – del bene n. 4 dell'atto di pignoramento possa, in qualche modo, incidere sulla sua validità (sub b2).

L'errore o l'imprecisione di identificazione del bene di per sé considerata, non è idonea – alla luce delle considerazioni diffusamente richiamate sopra – ad incidere sulla validità del pignoramento, atteso che non vi è comunque incertezza sulla fisica identificazione del bene e sulla continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo, sicché l'erroneità, di per sé considerata, non comporta confusione sui beni o un riferimento a beni ontologicamente differenti.

Infine, in applicazione del principio della "ragione più liquida" espresso in più occasioni dalla Suprema Corte di Cassazione, nell'attuale sede può prescindersi integralmente dall'esame delle contestazioni di cui al sub a3).

In considerazione della soccombenza reciproca, ricorrono i presupposti di legge per disporre l'integrale compensazione delle spese.

P.QM.

Il Tribunale di Palermo in composizione monocratica, in persona del Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, sentite le parti costituite e respinta ogni diversa e contraria istanza, eccezione o deduzione, definitivamente pronunciando,

- dichiara la contumacia di S. s.p.a.;
- dichiara parzialmente inammissibile l'opposizione con riferimento alla dedotta censura di aliud pro alio per errata destinazione urbanistica del lotto 3D nell'avviso di vendita del \_\_;
- rigetta, per il resto, l'eccezione formulata dalla convenuta, R. s.r.l., di inammissibilità dell'opposizione per violazione dell'art. 617 comma 2, c.p.c.;
- accoglie l'opposizione ex art. 615 comma 2 c.p.c. del sig. L. nella parte in cui censura il vizio di errata identificazione dei beni di cui ai nn. 1 e 2 dell'atto di pignoramento del \_\_ e, per l'effetto, dichiara l'improseguibilità parziale della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. RG. \_\_ Es., pendente presso il Tribunale di Palermo, Sez. VI Esecuzioni Immobiliari, per inefficacia della trascrizione del pignoramento del \_\_ con riferimento ai seguenti beni:

1. "immobile destinato ad abitazione, sito in \_\_, composto

a piano terra di tre vani e cucina ed a I piano di quattro vani, terrazza bagno e camerino. Porzione di area soprastante il fabbricato rurale con ingresso dal cortile privato cui si accede dal \_\_ e che costituisce la seconda elevazione di detto fabbricato rurale e cioè la porzione compresa da m. \_ a m. \_ al livello del suolo. L'immobile è distinto in Catasto con la particella (...) del foglio (...) e l'area insiste sulle particelle (...) – (...) del foglio (...)”;

2. “magazzino di un vano terraneo di mq. \_\_, sito in \_\_, con ingresso dal cortile comune cui si accede dal \_\_, catastato alla particella (...) del foglio (...)”;

– rigetta, per il resto, l'opposizione con riferimento al bene di cui al n. 4 del pignoramento del \_\_ corrispondente a “quota indivisa pari a \_\_ dell'area edificabile di mq. \_\_ (zona C del piano di fabbricazione di Villabate con densità di 2 mc/mq) sita in Villabate con accesso dalla predetta corte comune, distinta in catasto con le parile (...), (...), (...), (...), (...), (...) del fog. 2”

– dichiara integralmente compensate tra le parti le spese legali del giudizio.

Così deciso in Palermo, il 8 gennaio 2018.

Depositata in Cancelleria il 9 gennaio 2018.

Trib\_Palermo\_Sez\_VI\_Sent\_09\_01\_2018

Recupero crediti a **PALERMO** con **ROSSI & MARTIN** studio legale