

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

Studio n. 28-2018/E

## **L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

di Stefano Fazzari

*(Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 09/07/2018)*

### *Abstract*

*Premessa una sintesi sul rilievo del bene immobile all'interno della procedura espropriativa, lo studio propone una riflessione sulla individuazione ed identificazione del bene immobile e sulla rilevanza del dato catastale nell'ambito della esecuzione immobiliare, tratteggiando gli inerenti riflessi interni ed esterni alla procedura esecutiva. Si esaminano, in particolare, le criticità inerenti al dato catastale.*

*In base alle conclusioni raggiunte, si esaminano precedenti giurisprudenziali e questioni dottrinarie, con particolare riferimento al conflitto tra dato catastale ed altri elementi identificativi, alla estensione del pignoramento alle pertinenze, ai parcheggi ed alle accessioni non specificamente contemplati.*

### *Indice*

INTRODUZIONE. PERCHÉ UNA RIFLESSIONE SULL'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO?

1. L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO: MOMENTI PROCEDURALI

1.1. L'individuazione dell'oggetto nel procedimento - 1.2. La verifica dell'oggetto - 1.3. L'efficienza competitiva della vendita - 1.4. Il decreto di trasferimento

2. L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE.

2.1. L'individuazione del bene - 2.2. Le regole di individuazione - il frazionamento di una unità immobiliare - 2.3. Le regole di individuazione - le norme catastali

3. L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE.

3.1. Le norme di identificazione - 3.2. I dati catastali - 3.3. Criticità della individuazione catastale

4. LA INVALIDITÀ DELLA FORMALITÀ PER INCERTEZZA DELL'IMMOBILE

4.1. La invalidità della formalità

5. CASISTICA

5.1. La difformità tra titolo e nota - 5.2. L'erronea identificazione catastale - 5.3. Il conflitto tra dati identificativi - 5.4. Il frazionamento e la fusione dell'immobile pignorato - 5.5. Le pertinenze - 5.6. Particolari pertinenze: i parcheggi - 5.7. In particolare, gli spazi a parcheggio ex "Legge Ponte" - 5.8. In particolare, i parcheggi "Tognoli" - 5.9. Le accessioni

6. CONCLUSIONI

## INTRODUZIONE. PERCHÉ UNA RIFLESSIONE SULL'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO?

La lettura delle massime giurisprudenziali concernenti l'oggetto del pignoramento immobiliare rivela una casistica variegata, con soluzioni eterogenee: si pensi al rilievo, a seconda dei casi ritenuto decisivo, prevalente, oppure soccombente, dei dati catastali rispetto agli altri elementi descrittivi dell'immobile pignorato; all'estensione (o non estensione) del pignoramento alle pertinenze; alla sorte del pignoramento allorquando il bene sia stato oggetto di modifiche.

La variabilità delle massime certamente dipende anche dalle molteplici realtà che si presentano al Giudice. Ma si ha l'impressione che in questo ambito, più che in altri, ci si orienti su soluzioni, magari pragmatiche, adeguate alla risoluzione del caso concreto, ma basate su tratte massime, poco attente all'applicazione ed all'enunciazione rigorosa delle norme che le fondano. Tanto può dipendere proprio dalla tecnica di massimazione, che, in quanto sintesi, può non cogliere (se non proprio tradire) l'effettiva *ratio decidendi* di una pronuncia. Il sospetto è che però concorra a tale, almeno in apparenza, ondivaga giurisprudenza la mancanza, nel nostro ordinamento, di norme che definiscano in via generale l'*oggetto del pignoramento immobiliare*, intendendosi per tale il bene materiale quale entità reale sulla quale ricadano gli effetti processuali e sostanziali del pignoramento<sup>1</sup>.

L'analisi appare complessa: nel procedimento di pignoramento immobiliare, necessariamente, confluiscono aspetti di diritto processuale ed aspetti di diritto sostanziale. E questi ultimi appaiono espressione di interessi posti su piani nettamente diversi: da un lato quelli delle parti del processo (debitore, creditore), dall'altro quelli di soggetti terzi. A loro volta, i terzi possono essere soggetti del tutto estranei, quali i titolari di diritto confliggente con quello oggetto di espropriazione, oppure soggetti interessati all'acquisto del bene pignorato (offerenti, aggiudicatari).

In altri termini, sul tema dell'oggetto del pignoramento, ed in particolare, per quel che è oggetto della presente riflessione, sul tema dell'oggetto del pignoramento immobiliare, confluiscono interessi e tecniche di risoluzione dei conflitti tra gli stessi, che, ove non confliggenti tra loro, appaiono espressione di principi diversi. E, come è normale che avvenga, anche gli interpreti, e soprattutto gli operatori pratici, mostrano di affrontare il tema partendo dalla propria prospettiva; preminentemente i giudici e gli avvocati in prospettiva processuale; i notai in prospettiva circolatoria dei beni; i tecnici in prospettiva "catastale" ed edilizia.

Questo studio, sulla base dei precedenti giurisprudenziali e dei contributi dottrinari, si propone di riconoscere ed approfondire le norme e gli interessi riferiti all'oggetto del pignoramento immobiliare, così da verificare la conseguibilità di risultati interpretativi stabili e rendere indicazioni concrete agli operatori, ed in particolare ai professionisti delegati alle operazioni di vendita immobiliare, in modo da favorire la sintesi ed il confronto delle valutazioni affrontati dai vari operatori.

Nel primo capitolo si procede ad una ricognizione dei momenti di rilevanza processuale dell'oggetto del pignoramento, per analizzare successivamente le fasi processuali in cui è normativamente prevista una verifica di tale oggetto. Si evidenziano gli aspetti di efficienza e competitività delle vendite esecutive in relazione al mercato, in base alla considerazione che il decreto di trasferimento, oltre che costituire un essenziale momento processuale, è anche il titolo che fonda l'acquisto di un diritto reale destinato ad entrare nel traffico giuridico.

Nel secondo capitolo si tratta dell'*individuazione* giuridica del bene immobile in rapporto ai diversi interessi coinvolti, specificando il rilevante effetto individuativo derivante proprio dall'atto di pignoramento. Si esaminano poi le regole di individuazione, sotto il profilo della loro necessaria

---

<sup>1</sup> Per una sintesi in materia contrattuale delle varie accezioni giuridiche dell'oggetto, si rinvia a C. Massimo BIANCA, Diritto Civile, vol. III, Il Contratto, 2 ed., Giuffrè, Milano, 2000, pp. 320 ss.

dipendenza dalla oggettiva autonomia giuridica ed economica del bene. Si tratta, infine, del rilievo delle norme catastali sulla individuazione degli immobili.

Nel terzo capitolo si tratta il tema, affine al precedente ma da esso distinto, della *identificazione* dell'immobile: partendo dalla constatazione che manca nel nostro ordinamento uno strumento generale di identificazione degli immobili, si indicano le norme "di settore" che regolano tale individuazione in particolari ambiti. In particolare, si esaminano le norme relative all'individuazione catastale, evidenziandone la rilevanza e le criticità, soprattutto sotto i profili del loro valore *ideale*, della discrezionalità della loro applicazione, della possibilità che essi si riferiscano a situazioni nel frattempo mutate in fatto.

Nel quarto capitolo si tratta del profilo della invalidità della pubblicità per incertezza dell'immobile.

Il quinto capitolo è dedicato alla applicazione delle conclusioni raggiunte nei punti precedenti a particolari questioni pratiche in tema di oggetto del pignoramento immobiliare, desunte dalla casistica giurisprudenziale e dottrinarie. Particolare attenzione è rivolta poi alla estensibilità o meno del pignoramento alle pertinenze, distinguendo tra quelle "civilistiche" ed i parcheggi pertinenziali regolati da specifiche norme. L'esame delle questioni pratiche termina con l'analisi di come il pignoramento possa estendersi alle accessioni.

Nel sesto capitolo si sintetizzano le conclusioni raggiunte.

## **1. L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO: MOMENTI PROCEDURALI.**

### **1.1. L'individuazione dell'oggetto nel procedimento**

La rilevanza dell'oggetto del pignoramento immobiliare emerge in più momenti, tutti essenziali, del processo esecutivo:

- il pignoramento (art. 555 c.p.c.);
- l'istanza di vendita, col deposito dei certificati ipocatastali o notarili;
- la relazione dell'esperto (artt. 568 c.p.c. e 173 bis. disp. att. c.p.c.<sup>2</sup>);
- l'ordinanza di vendita (art. 569 c.p.c.) con la conseguente pubblicità (art. 570 c.p.c.);
- il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione dei gravami (art. 586 c.p.c.).

In fase distributiva, poi, l'oggetto rileva, indirettamente, se ed in quanto allo stesso sia connesso un privilegio: si pensi ad un'ipoteca.

L'atto di pignoramento deve indicare l'oggetto del procedimento espropriativo immobiliare, con valenza decisiva per l'ulteriore corso della procedura, sia sotto il profilo procedurale, sia sotto quello sostanziale. La scelta del bene da pignorare è infatti demandata al creditore, che è obbligato ad indicare *"esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per la individuazione dell'immobile ipotecato, i beni ed i diritti immobiliari che si intendono sottoporre ad esecuzione"* (art. 555 c.p.c.). È perciò onere del creditore (art. 170 disp. att. c.p.c.) circoscrivere in modo preciso

---

<sup>2</sup> Introdotta dall'art. 2, comma 3ter, lett. d) del D.L. 35/2005, conv. in L. 80/2005, poi modificata dall'art. 1, comma 5, lett. e) n.1 L. 263/2005.

l'oggetto del pignoramento<sup>3</sup>, senza che alcuna ingerenza possa venire né dall'Ufficiale giudiziario né dal Conservatore dell'Ufficio dei RR.II., che non possono in alcun modo sindacare né la correttezza delle indicazioni del creditore, né l'appartenenza o meno del bene al debitore.<sup>4</sup> La disposizione viene ricondotta al principio della domanda<sup>5</sup> ed assume un rilievo decisivo:

- dal punto di vista procedurale, in quanto essa fonda l'intero procedimento esecutivo, vincolando perciò alla destinazione satisfattiva il bene pignorato così come indicato nel pignoramento (e solo quello);

- dal punto di vista dell'opponibilità ai terzi, a seguito della trascrizione nei RR.II., con gli effetti stabiliti dagli artt. 2913 ss. c.c.<sup>6</sup>, tracciando perciò il confine tra quello che è vincolato alle ragioni creditorie e quello che rimane nella libera disponibilità del debitore.

Tali effetti, rispettivamente interni ed esterni al processo esecutivo, sono essenziali, in quanto concorrono a costituire il presupposto per la indicazione dell'oggetto prima nell'avviso di vendita rivolto alla platea indifferenziata di potenziali interessati, poi nel titolo di acquisto in capo all'acquirente (e nella relativa trascrizione), ed in seguito, ai suoi aventi causa<sup>7</sup>.

## 1.2. La verifica dell'oggetto

La verifica della titolarità e, per quel che qui interessa, dell'oggetto del pignoramento indicato dal creditore pignorante è demandata:

a) alle certificazioni ipocatastali, oppure alla certificazione notarile sostitutiva, a cura del creditore pignorante (art. 567, commi 2 s. c.p.c.),

b) ed alla relazione dell'esperto nominato dal G.E. (artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.).

Le certificazioni sono testualmente riferite, oltre che alle risultanze dei Registri Immobiliari (e perciò alla effettiva spettanza all'esecutato dei diritti oggetto del pignoramento mediante esame delle formalità ai RR.II.), anche a quelle catastali, cioè a quelle propriamente identificative del bene pignorato. Una analisi corretta di tali dati, ovviamente, presuppone che le risultanze dei due diversi registri siano oggetto di una sintesi valutativa.

Dopo il deposito di tali certificazioni (art. 569 c.p.c.), all'esperto è conferito innanzi tutto il compito di procedere alla verifica della identificazione del bene, comprensiva di confini e dati catastali (art. 173 bis, comma 1, n. 1 disp. att. c.p.c.).

Si tratta di momenti essenziali, all'esito dei quali il G.E. acquisisce cognizione dell'effettività del

---

<sup>3</sup> In senso ampio, l'oggetto del pignoramento ricomprende sia il diritto di cui il debitore risulti titolare, sia la descrizione dell'immobile (V. Anna Maria SOLDI, Manuale dell'esecuzione forzata, 6 ed., CEDAM, 2017, p. 1234). Questo studio è però focalizzato sull'individuazione e sulla identificazione dell'immobile pignorato.

<sup>4</sup> Si veda G. TARZIA, L'oggetto del processo di espropriazione, Milano, Giuffrè, 1961, 335 ss., che evidenzia che l'esecuzione inizia in base alla mera affermazione del creditore che l'oggetto esiste e che appartiene al debitore. V. anche G. TARZIA, "Il bene immobile nel processo esecutivo", in Riv. Dir. Proc. 1989, 343.

<sup>5</sup> G. TARZIA, L'oggetto, cit., 336

<sup>6</sup> V. Cass. 6833/2015, per un caso in cui la mancanza della indicazione della quota era stata integrata nella nota di trascrizione, in quanto la reciproca interazione tra i due atti consente di escludere ogni incertezza sull'identificazione del diritto soggetto ad esecuzione, con conseguente preclusione alla declaratoria di nullità ex art. 156 c.p.c.

<sup>7</sup> Di qui una differenza rilevante tra la vendita di diritto privato, in cui, ancorché all'esito di una più o meno lunga istruttoria, e di eventuali momenti preliminari, il titolo è *unitario*, e la vendita all'esito di espropriazione, laddove il titolo di acquisto consegue alla sintesi di atti giuridici eterogenei (il pignoramento, la relazione dell'esperto, l'ordinanza di vendita, l'offerta, l'aggiudica, che confluiscono infine nel vero e proprio titolo del trasferimento, cioè il decreto di trasferimento): le differenze non sono soltanto strutturali, ma anche di disciplina (si pensi alle regole di interpretazione).

compendio pignorato, e, conseguentemente, del suo presumibile valore di mercato<sup>8</sup>; traducendosi tali attività accertative prima nel contenuto del provvedimento che dispone la vendita, e poi in quello del decreto di trasferimento.

Un'indicazione dell'oggetto del pignoramento che fosse fonte di *incertezza*, prima ancora di importare la invalidità della trascrizione ex art. 2665 c.c., pregiudicherebbe l'esito della procedura: il debitore, infatti, dopo la trascrizione di un erroneo pignoramento ben potrebbe vendere il bene, a seguito di una corretta individuazione, ad un terzo; e questi farebbe salvo il proprio acquisto nei confronti del creditore pignorante.

In tale prospettiva, la certificazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c.) prima, e la relazione tecnica dell'esperto poi, che correttamente abbiano *individuato ed identificato* il bene pignorato, sono finalizzate, oltre che a stimarne un valore congruo, anche a segnalare eventuali errori nella individuazione del bene pignorato, consentendosi così di porvi rimedio, con rettifica del pignoramento o, nei casi più gravi, con rinnovazione dello stesso. Il tutto così da consentire la formulazione di un avviso di vendita contenente indicazioni, sia descrittive sia di valore, tali da consentire un corretto e trasparente svolgimento della gara.

### 1.3. L'efficienza competitiva della vendita

A tali funzioni endoprocedurali va aggiunta una ulteriore funzione in termini di efficienza competitiva della vendita<sup>9</sup>, nell'interesse del mercato, cioè della platea indifferenziata dei potenziali acquirenti: non si spiegherebbero altrimenti i minuziosi accertamenti che, a seguito della introduzione dell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.<sup>10</sup>, l'esperto è tenuto a fare<sup>11</sup> in riferimento agli oneri e vincoli condominiali al costo delle sanatorie (anche già in essere), alle spese di gestione, etc.

Il dato è di estremo rilievo: non solo per la futura rivendibilità al prezzo di mercato del bene acquistato in sede esecutiva, ma anche per le immediate valutazioni in tema di finanziabilità dell'acquisto in sede esecutiva da garantire con ipoteca sull'acquisendo bene ex art. 585 c.p.c.<sup>12</sup>; ed in prospettiva più ampia, anche<sup>13</sup> in termini di competitività complessiva del sistema<sup>14</sup>.

Solo all'esito di tali accertamenti del bene è disposta la vendita, essendo rimesso al giudice, o al professionista delegato, il potere di determinare se essa vada fatta in più lotti: è cioè rimesso al

---

<sup>8</sup> G. TARSIA, L'oggetto ..., cit., 353 ss., per il quale è necessario che sia acquisita al processo la conoscenza del bene, espropriabile con qualche prospettiva utile, e che l'esecuzione non sia rimessa all'arbitrio del creditore.

<sup>9</sup> Alla competitività della vendita immobiliare si riferisce espressamente Valerio COLANDREA, "Processo civile e delega di funzioni" in Processo civile e delega di funzioni - Atti del Convegno Roma, 17-18 giugno 2015, a cura di Enrico ASTUNI ed Ernesto FABIANI.

<sup>10</sup> Introdotto, si ricorda col D.L. 35/2005, come convertito dalla L. 80/2005, e successivamente oggetto di ulteriori modifiche.

<sup>11</sup> Il punto è stato introdotto dal D.L. 83/2015, come convertito dalla L. 132//2015.

<sup>12</sup> Cfr. art. 38, comma 2, D.Lgs. 385/1993

<sup>13</sup> Soprattutto, a voler leggere la *mens legislatoris* riferita alla "competitività" delle riforme procedurali.

<sup>14</sup> L'indice *Doing Business* del Gruppo Banca Mondiale <http://www.doingbusiness.org/>, in particolare, considera espressamente, tra l'altro: a) l'indicatore del rispetto dei contratti (*Enforcing Contracts indicator*), per misurare i tempi ed i costi della risoluzione di una controversia commerciale davanti ad un giudice di prima stanza, in essi inclusi i tempi ed i costi della esecuzione mobiliare contro la parte soccombente; b) l'indicatore sulla risoluzione delle insolvenze (*Resolving Insolvency*) relativo a tempi, costi e risultati delle procedure relative a soggetti interni. Entrambi gli indicatori evidenziano per il sistema italiano risultati mediamente peggiori di quasi tutti gli altri sistemi in Europa, particolarmente sotto il profilo dei costi <http://www.doingbusiness.org/~media/WBG/DoingBusiness/Documents/Profiles/Country/ITA.pdf>. È noto il rilievo generalmente riconosciuto in Italia all'indice nella programmazione dell'agenda legislativa; meno, forse le criticità dell'indice da tempo evidenziate ed oggetto anche di correttivi: [https://web.archive.org/web/20110726171432/http://ifiwatchnet.org/sites/ifiwatchnet.org/files/Doing%20Business\\_ESOPanalysis.pdf](https://web.archive.org/web/20110726171432/http://ifiwatchnet.org/sites/ifiwatchnet.org/files/Doing%20Business_ESOPanalysis.pdf)

G.E., oppure al professionista delegato, il potere di frazionare quanto pignorato<sup>15</sup>, evidentemente nella prospettiva del migliore realizzo.

Le riforme dal 2005 in poi hanno interessato in modo particolare la pubblicità, specificamente stabilendo che essa riguarda (sul sito internet) anche la relazione dell'esperto ex artt. 568 c.p.c. e 173 *bis* disp. att. c.p.c.: rendendo così palese la destinazione (anche) al mercato dei risultati delle attività istruttorie.

#### 1.4. Il decreto di trasferimento

L'art. 586 c.p.c. statuisce che nel decreto di trasferimento all'aggiudicatario è trasferito il bene espropriato "*ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita*". La norma appare espressione non tanto della necessità di una pedissequa ripetizione di formule, quanto della necessità che oggetto del trasferimento sia proprio ciò che, a seguito del pignoramento, è stato acquisito alla procedura attraverso i detti momenti procedurali, come "filtrato" dalla relazione dell'esperto, nell'interesse delle parti del processo, dei terzi coinvolti, dei potenziali offerenti e dell'aggiudicatario<sup>16</sup>: è indispensabile che il bene trasferito sia effettivamente quello esaminato dal consulente ed offerto al pubblico, con le caratteristiche rilevanti ivi esaminate e pubblicizzate, senza poterne né aumentare, né diminuire la consistenza, e senza poterne alterare l'identità fisica. Altrimenti, si correrebbe il rischio di favorire l'acquirente per avventura a conoscenza di un dato rilevante dell'immobile, a scapito di quello che ha fatto affidamento sulla perizia pubblicata, con buona pace della competitività e dell'efficiente realizzazione del credito<sup>17</sup>. Il che non impedisce che possano essere rettificati nel titolo di trasferimento dati erronei o inesatti (si pensi ad una indicazione accessoria che non induca *incertezza* sul bene), sempreché non vengano pregiudicati i detti interessi sottesi alla esecuzione.

## 2. L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

### 2.1. L'individuazione del bene

Esaurito il sintetico riepilogo procedurale, va ora analizzato il problema del riconoscimento della individualità dell'immobile pignorato; ma un cenno va preliminarmente fatto anche alla individuazione ed alla identificazione del bene in generale<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Potere sicuramente non spettante al pignorante, invece. Anche il giudice non può però frazionare l'immobile costituente unità culturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione (art. 577 c.p.c.)

<sup>16</sup> La norma va interpretata in senso sostanziale: Cass. 5796/2014 ha rigettato l'opposizione del debitore che lamentava che i dati catastali recati dal decreto di trasferimento erano diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'avviso di vendita, rilevando che *i dati erano solo stati aggiornati, ma si riferivano allo stesso bene*. Per Enrico ASTUNI, Il trasferimento dell'immobile. Stabilità dell'aggiudicazione e della vendita, in FONTANA – ROMEO, Il nuovo processo di esecuzione, Wolters Kluwer - CEDAM 2015, 761 s., la regola va intesa *cum grano salis*, essendo espressione del principio che, all'esito della vendita esecutiva, non si può trasferire né più né meno di quello che è stato messo in vendita ed aggiudicato.

<sup>17</sup> Si pensi alla vendita di un terreno che, indicato come agricolo, abbia invece già acquisito una destinazione urbanistica edificatoria. O ad un suolo sul quale già insista un fabbricato che abbia una sua autonomia giuridico-economica, a voler seguire la tesi che il trasferimento nell'ambito di procedura espropriativa di un suolo determini il trasferimento anche di tutto quanto vi insista, oltre criticata.

<sup>18</sup> Anche sulla base delle indicazioni recate da due recenti interventi dottrinari, non specificamente riferiti all'oggetto del pignoramento immobiliare, ma fonte di molteplici spunti: G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in Riv. Not., 2016, 2, pp. 257 ss.; G. PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei*

Per *individuazione* di un immobile possiamo intendere il riconoscimento di un rilievo giuridico correlato ad un interesse rilevante riferito ad una determinata porzione immobiliare<sup>19</sup>. Poiché un medesimo bene materiale può essere giuridicamente rilevante sotto più aspetti, la individuazione si caratterizza diversamente a seconda degli interessi coinvolti: un immobile, ad esempio, avrà un rilievo, e perciò una individuazione, di ordine civilistico, di ordine tributario, di ordine urbanistico ed edilizio, etc.

L'individuazione impone anche una verifica circa l'unicità o la pluralità dei beni considerati; si pensi ad un suolo con entrostante fabbricato: pur muovendo da una analisi oggettiva, sono immediatamente e necessariamente coinvolti anche profili funzionali ed economici. La sostanziale indifferenza civilistica del profilo, sino a quando il tutto appartiene ad uno stesso proprietario, e non è oggetto di rapporti giuridici che coinvolgano solo parte del tutto, non trova corrispondenza sotto il profilo urbanistico-edilizio e sotto quello tributario, laddove il fabbricato è considerato espressione di esercizio di *jus edificandi* (e perciò di verifiche circa il corretto esercizio di tale potestà) e legittima accertamento e pretese tributari. E tanto avrà ricadute anche sugli interessi civilistici, che in un primo momento erano indifferenti alla unicità o alla pluralità di beni<sup>20</sup>.

In altri termini, uno stesso immobile è individuabile diversamente a seconda degli interessi giuridici coinvolti<sup>21</sup>. Il che permette di comprendere come, dal punto di vista giuridico, l'*individuazione* del bene immobile non sia un mero fenomeno descrittivo e naturalistico, ma consista nella considerazione dell'oggetto che da tale fenomeno parta e ne dia un *significato giuridico* in relazione agli interessi rilevanti in sede di osservazione<sup>22</sup>. Il medesimo immobile, così, sarà suscettibile di assumere rilievo diverso, anche in termini di unitarietà o meno del bene giuridico, a seconda che esso sia considerato nella prospettiva del creditore che aveva una ipoteca sul bene, dell'Ente che sia tenuto alla riscossione dei tributi connessi alla proprietà, o ancora dell'Ente che sia tenuto a verificare la regolarità edilizia della costruzione.

Per attenta dottrina<sup>23</sup>, concorrono ad individuare l'immobile, nel senso precisato, anche le formalità pubblicitarie nei registri immobiliari: si fa l'esempio di una trascrizione che concorra nel determinare un effetto giuridico (ad esempio, l'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.); oppure del caso in cui, nella formalità presso i RR.II., sia stata omessa per errore la indicazione di uno di più beni congiuntamente negoziati oppure oggetto di iscrizione ipotecaria.

Nella prospettiva di questo studio, pertanto, conforma il bene, e perciò lo *individua*, nella accezione in esame, anche la trascrizione dell'atto di pignoramento, cioè dell'atto nel quale un creditore, e perciò un terzo non titolare di alcun diritto sul bene, in forza di un titolo esecutivo, indica un bene da sottoporre ad esecuzione in base a quanto stabilito dall'art. 555 c.p.c., determinando così sul bene gli effetti giuridici stabiliti dagli artt. 2912 ss. c.c.

---

*beni immobili*, in Riv. Not., 2016, 3, pp. 404 ss. Sul tema, sempre in relazione all'oggetto del contratto, da ultimo anche Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n.77-2018/C, *La disciplina sulla conformità catastale ed il bene dedotto nella contrattazione immobiliare*, di Angelo TURCO. In generale, sulla distinzione tra il concetto di oggetto del contratto (bene dovuto) e il bene reale, si veda C. Massimo BIANCA, Diritto Civile, III, Il contratto, II edizione, Milano, Giuffrè, 2000, pp. 320 ss.

<sup>19</sup> V. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili ...*, cit., pp. 64 s.; in precedenza, già Domenico RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Giuffrè 1956, pp. 137 s.

<sup>20</sup> Eventuali irregolarità urbanistiche possono viziare l'atto *inter vivos* e, comunque, fondare una responsabilità civile del venditore.

<sup>21</sup> Per una ampia casistica, si rimanda a PETRELLI, *L'individuazione ...*, cit., 258 ss.

<sup>22</sup> PETRELLI, *L'individuazione ...*, cit., 264

<sup>23</sup> PETRELLI, *L'individuazione*, 273 ss. Più in generale, sul rilievo delle *iscrizioni* in termini di conformazione degli *oggetti sociali*, M. FERRARIS, *Documentalità – Perché è necessario lasciare tracce*, Laterza, Bari, 2009.

## 2.2. Le regole di individuazione - il frazionamento di una unità immobiliare

L'attività di *individuazione* è discrezionale? È legittima la individuazione di un bene che oggettivamente sarebbe privo di una sua autonomia funzionale ed economica?

La risposta, in riferimento anche allo stesso pieno proprietario del bene, è negativa: si ritiene precluso allo stesso proprietario il frazionamento di un muro portante, di una stanza priva di accesso o di utilizzabilità autonoma<sup>24</sup>. La considerazione può senz'altro essere condivisa, sempreché il frazionamento non abbia una funzione apprezzabile: si pensi al balcone di un appartamento, normalmente privo di autonomia funzionale, che sia però considerato in vista del periodico Palio cittadino, e perciò oggetto di valida locazione separatamente dal resto dell'appartamento; o ancora alla vendita di un vano attualmente privo di autonoma fruibilità, ma negozialmente distaccato dall'appartamento del quale era parte integrante in vista dell'accorpamento all'adiacente appartamento.

Il tema risulta affrontato in dottrina in relazione al diverso (ma affine) tema della ipotecabilità di porzione di immobile: attenta opinione<sup>25</sup> propone la soluzione affermativa, *a condizione che la porzione ipotecata presenti una individualità materiale e consenta una autonoma utilizzazione, conservando la natura immobiliare*, e sempreché la porzione sia autonomamente e chiaramente individuata<sup>26</sup>. Tale limitazione di garanzia però non impedirebbe al creditore di espropriare l'intero immobile, compresa la parte non inclusa nell'ipoteca, se ancora appartenente al creditore<sup>27</sup>. Il medesimo orientamento esclude invece la ipotecabilità autonoma di una porzione immobiliare che, *per sua natura* (e non per la sua utilizzazione in fatto) non possa che essere impiegata a servizio della restante parte del bene, in quanto la iscrizione sarebbe nulla per "*impossibilità (rectius inidoneità) giuridica o materiale dell'oggetto*"<sup>28</sup>. Analogamente, si esclude l'ipotecabilità separata delle parti condominiali rispetto a quelle esclusive (arg. ex art. 1119 c.c.)<sup>29</sup>.

## 2.3. Le regole di individuazione - le norme catastali

Le norme in materia catastale, con preminente (ma non esclusiva) funzione censuaria, dispongono che:

a) *va obbligatoriamente censita* l'unità immobiliare che presenti autonomia funzionale e reddituale<sup>30</sup>;

---

<sup>24</sup> PETRELLI, L'individuazione ..., cit., 290.

<sup>25</sup> RUBINO, L'Ipoteca Immobiliare e Mobiliare, Giuffé, Milano, 1956, pp. 135 ss. e 167 ss.; CHIANALE, L'ipoteca, 3 ed., UTET 2017, 144 s.

<sup>26</sup> RUBINO, L'Ipoteca ..., cit., pp. 138 s.

<sup>27</sup> Così RUBINO, L'Ipoteca ..., cit., p. 139 s. Ovviamente, il creditore avrà privilegio solo in relazione alla quota di prezzo corrispondente alla porzione ipotecata. V. anche pp. 94, e, in particolare, 167 ss., in materia di aggregazione di immobili contigui: "*in sede esecutiva non occorre poi dividere i due immobili, con danno di tutti, ma si può espropriarli congiuntamente e venderli on lotto unico, e solo la prelazione rimarrà limitata alla parte di prezzo corrispondente al valore di quello ipotecato*".

<sup>28</sup> RUBINO, L'Ipoteca ..., cit., p. 139.

<sup>29</sup> RUBINO, L'Ipoteca ..., cit., p. 138.

<sup>30</sup> Artt. 2 s. D.M. Finanze 28/1998, Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale. L'art. 2, comma 1 prescrive che "*L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.*"; l'art. 3. - Immobili oggetto di censimento, stabilisce che

*"1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.*



b) *possono essere censiti, "ai soli fini della identificazione" i fabbricati incompleti o ancora indefiniti, i lastrici solari e le aree urbane;*

c) *non vanno inventariati, salvo non abbiano una autonoma suscettibilità reddituale, una serie di manufatti "secondari" (vasche, serre, tettoie etc.).*

In ogni caso, non è ammissibile una individuazione di beni in violazione di norme di legge: si pensi alla infrazionabilità di beni oggetto di compendio unico<sup>31</sup>; oppure di immobili il cui frazionamento importerebbe la violazione del titolo edilizio.

Se tali limiti si impongono al proprietario, o al titolare di altro diritto reale (a questi, ovviamente, nei limiti dei poteri che gli spettano), essi, a maggior ragione, si impongono al creditore, in base al principio fondamentale per cui *"ogni cosa ha una sua individualità che deve essere rispettata dal creditore, che non può arbitrarsi di pignorare una parte"*: va rispettata perciò la individualità fisica ed economica del bene, che rappresenta una regola non scritta del codice di procedura<sup>32</sup>. Il pignoramento che violasse tale regola, e perciò facesse riferimento solo ad una porzione del bene, avrebbe un oggetto inammissibile, e non potrebbe portare alla vendita, a meno di non estendere il vincolo anche all'altra parte del bene<sup>33</sup>: inammissibile è così il pignoramento della sola casa rurale costituente porzione di un unico fondo agricolo; dei soli pianerottoli, delle scale e di porzione materiale degli appartamenti insistenti su parte del lotto edificabile<sup>34</sup>; dei soli ascensori

---

2. *Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:*

a) *fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;*

b) *costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;*

c) *lastrici solari;*

d) *aree urbane.*

3. *A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:*

a) *manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;*

b) *serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;*

c) *vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*

d) *manufatti isolati privi di copertura;*

e) *tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m3;*

f) *manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.*

4. *Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.*

<sup>31</sup> Art. 7, comma 4 D.Lgs. 99/2004, che ha inserito l'art. 5bis nel D.Lgs. 28/2001, il cui comma 4 stabilisce che *"I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. Il predetto vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e trascritto nei pubblici registri immobiliari dai direttori degli uffici competenti. Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico."*

<sup>32</sup> Giuseppe TARZIA, "Il bene immobile nel processo esecutivo", in Riv. Dir. Proc., 1989, 340 ss.

<sup>33</sup> Secondo TARZIA, "Il bene immobile ...", cit., 347, lo stesso dovrebbe affermarsi in caso in cui il creditore avesse pignorato solo quota del bene in proprietà indivisa del debitore.

<sup>34</sup> V. Cass. 4612/1985, riferita ad una ipotesi in cui si era pignorata la sola porzione di fabbricato realizzata sull'appezzamento centrale di un più ampio lotto, pretendendo così di vendere forzatamente le scale, i pianerottoli e le porzioni degli appartamenti prive di autonoma funzionalità che su tale appezzamento centrale insistevano; il G.E. aveva escluso dal pignoramento le parti condominiali, non le porzioni di proprietà esclusiva, e la decisione era stata confermata in appello; la Cassazione ha cassato la decisione, in base al rilievo che ogni appartamento costituisce una unità funzionale, caratterizzata da una propria individualità fisica e giuridica, indipendentemente dal fatto che l'intero complesso appartenesse ancora ad un solo soggetto.

di un complesso immobiliare<sup>35</sup>.

Per espresso disposto di legge, il G.E. può stabilire se la vendita si debba fare in uno o più lotti (art. 569, comma 3 c.p.c.): può perciò frazionare il bene, in funzione del migliore realizzo, sempreché ognuno dei lotti abbia una sua autonomia funzionale ed economica. Va rispettato, in particolare, il disposto dell'art. 577 c.p.c., che impedisce il frazionamento in lotti se il bene costituisce un'unità colturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione<sup>36</sup>. In base allo stesso principio, non pare legittimamente frazionabile dal G.E. quanto oggetto di vincolo urbanistico di indivisibilità (quale quello riferito ad un complesso alberghiero o industriale) oltre che per identità di *ratio* col disposto dell'art. 577 c.p.c., anche per il rilievo pubblicistico degli interessi connessi alla programmazione urbanistica<sup>37</sup>.

### 3. L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

#### 3.1. Le norme di identificazione

Concetto connesso con quello esaminato, ma da esso differente, è quello della *identificazione* dell'immobile, che consiste nell'attività accertativa a mezzo della quale, sulla base di elementi tecnici e descrittivi, il bene viene definito<sup>38</sup>.

A differenza che in altri ordinamenti, in Italia non esiste uno *strumento legale generale di identificazione* del bene immobile: ad individuarlo perciò concorrono la sua esistenza in una collocazione spaziale, specificata da indicazioni materiali quantitative (estensione), descrittive in fatto (confini), con riferimento a mappe (dati catastali) e funzionali<sup>39</sup>. Esistono però norme "di settore", vale a dire riferite alla identificazione degli immobili in campi particolari.

L'art. 51, comma 2, n. 6 della L. 89/1913 (Legge notarile) riferito ai soli atti notarili, impone, "per quanto sia possibile", l'indicazione della natura dell'immobile, del comune, degli estremi ca-

---

<sup>35</sup> V. Cass. 655/1977.

<sup>36</sup> L'abrogazione dell'art. 846 c.c., che disciplinava la minima unità colturale, definendola come "l'estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di un terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria" per effetto del D.Lgs. 228/2001, potrebbe far sì che il riferimento debba oggi ritenersi effettuato ai suoli costituenti compendio unico, costituito dalla "estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dal regolamento (CE) n. 1257/1999 e dal regolamento (CE) n. 1260/1999, e successive modificazioni" (art. 5bis. D.Lgs. 228/2001, aggiunto dall'art. 7 D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, come modificato dall'art. 3 D.Lgs. 27 maggio 2005, n. 101). In tal senso Anna Maria SOLDI, Manuale dell'esecuzione forzata, VI ed., 2017, CEDAM Padova, p. 1347 s. Il comma 4 della disposizione in esame limita la indivisibilità e la infrazionabilità dei beni in compendio unico ad un periodo decennale dalla costituzione del vincolo. La norma espressamente stabilisce la nullità degli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico.

<sup>37</sup> V., in materia di frazionamento negoziale, Cass. pen., III Sent. 16-05-2013, n. 38001, in Leggi d'Italia, Wolters Kluwer: Integra il reato di lottizzazione abusiva anche il frazionamento di edifici già costruiti, quando lo stesso si pone in contrasto con le scelte programmatiche sull'uso del territorio compiute dalle competenti autorità locali. (In applicazione del principio, la Corte ha ritenuto corretta la decisione del giudice di merito che ha ravvisato la sussistenza del reato con riguardo ad una vicenda di "conversione" di un complesso immobiliare alberghiero in una pluralità di unità immobiliari autonome, attuata mediante plurimi atti di compravendita).

<sup>38</sup> V. anche GABRIELLI, L'oggetto del contratto, cit., 147 ss., con terminologia non esattamente coincidente, con specifico riguardo al problema analogo della determinazione ed individuazione dell'oggetto del contratto.

<sup>39</sup> PETRELLI, *Brevi note ...*, cit., 406 ss.

tastali e dei confini, in modo da accertare l'identità degli immobili<sup>40</sup>.

L'art. 4 del D.P.R. 650/1972<sup>41</sup>, relativo al catasto terreni, richiamato dall'art. 14 per i beni al catasto fabbricati, impone la indicazione dei dati catastali desunti da certificazioni non anteriori a tre mesi in relazione agli atti civili, giudiziali ed amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto.

L'art. 29 L. 52/1985<sup>42</sup>, sulla informatizzazione dei registri immobiliari, come integrato dal D.L. 78/2010, impone:

- in riferimento a tutti gli atti immobiliari di iscrizione ipotecaria o di trascrizione, l'identificazione dell'immobile anche con almeno tre confini;

- per i soli atti pubblici e scritture autenticate relativi ad *unità immobiliari urbane ultimate*, a pena di nullità, il riferimento, oltre che all'identificazione catastale, alle planimetrie depositate in catasto, e la dichiarazione degli intestatari di conformità dello stato di fatto ai dati catastali ed alle planimetrie, oppure una attestazione di conformità di un tecnico abilitato a presentare atti di aggiornamento catastale<sup>43</sup>.

L'art. 6 del D. Lgs. 122/2005 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire), infine, elenca ed impone una serie di elementi specificativi da inserire nel contratto, in dipendenza del fatto che oggetto della previsione sono immobili non ancora esistenti.

Ai fini della pubblicità immobiliare, detta norma, come anche gli artt. 2659 n. 4 c.c. (sulla nota di trascrizione), 2660 n. 5 c.c. (sulla trascrizione degli acquisti a causa di morte), 2839 n. 7 c.c. (sulle formalità per l'iscrizione dell'ipoteca), 555 c.p.c.<sup>44</sup> (sulla forma del pignoramento) fanno riferi-

---

<sup>40</sup> La norma stabilisce che l'atto deve contenere *"la designazione precisa delle cose che formano oggetto dell'atto, in modo da non potersi scambiare con altre.*

*Quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini, in modo da accertare la identità degli immobili stessi;"*.

<sup>41</sup> *"Art. 4 Domande di volture*

*... Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3, così come nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto da desumersi da certificati catastali di data non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce.*

*È però consentito derogare dalla norma di cui al precedente comma per atti di eccezionale e dichiarata urgenza. In tal caso nelle dipendenti domande di volture deve essere resa esplicita dichiarazione che gli estremi con i quali sono descritti gli immobili di cui si chiede la voltura, benché desunti da certificati di data posteriore agli atti, identificano esattamente gli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti."*

<sup>42</sup> *1. 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.*

*1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari (23).*

(23) Comma aggiunto dal comma 14 dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come modificato dalla relativa legge di conversione e con i limiti di applicabilità indicati nel comma 16 dello stesso art. 19.

<sup>43</sup> Evidenza che la limitazione alle unità immobiliari urbane completate ed ai soli atti pubblici e scritture private autenticate, e la provenienza della dichiarazione di conformità solo dalla parte intestataria, oppure da un tecnico, legittima la conclusione che la norma non interferisca in alcun modo con la disciplina generale sui criteri di identificazione del bene il Consiglio nazionale del Notariato, Studio n.77-2018/C, citato, 6.

<sup>44</sup> *C.P.C. 555. Forma del pignoramento.*

mento al disposto dell'art. 2826 c.c.<sup>45</sup>, norma che, all'esito delle modifiche apportate dalla L. 52/1985, prescrive che l'immobile deve essere specificamente identificato con *indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, e con i dati catastali*; anteriormente a detta modifica, la disposizione prescriveva la identificazione dell'immobile con i tre confini.

Il sistema della pubblicità immobiliare è integrato da norme secondarie; specificamente dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 128 del 2/05/1995, modificata ed integrata, in riferimento alle tabelle degli atti soggetti a pubblicità, dalla Circolare Agenzia delle entrate 24/E del 17/06/2015. La Circolare 128/1995, in relazione al tema che interessa, specifica la possibilità di inserire nel quadro B delle note di trascrizione e di iscrizione (relativo all'identificazione degli immobili) *indicazioni integrative*, di natura complementare ed aggiuntiva, rappresentate dalla natura del bene, dalla superficie dei suoli e dalla consistenza delle unità immobiliari urbane. Sono anche previsti appositi campi ove indicare la identificazione catastale precedente<sup>46</sup> e l'indirizzo o la località del bene.

L'art. 2645-bis c.c., relativo alla trascrizione di contratti preliminari<sup>47</sup>, al comma 4, specifica la necessità della indicazione, per i fabbricati da costruire od in corso di costruzione oggetto di contratto preliminare, della superficie utile della porzione di edificio e della quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi. Tanto evidentemente in considerazione della necessità di pubblicare nei RR.II. informazioni il più possibile aderenti a quanto convenuto, così da consentire ai terzi la corretta interpretazione di quanto pubblicato. Al comma 5 della medesima disposizione è stabilito, inoltre, che, quando l'edificio viene ad esistenza, secondo le prescrizioni del successivo comma 6, gli effetti della trascrizione operano in riferimento alle porzioni materiali oggetto del preliminare.

Tutte le norme indicate si applicano a settori particolari, fatta eccezione per quelle relative alle pubblicità immobiliari, che hanno ovviamente portata generale.

---

*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, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492. (...)*

<sup>45</sup> 2826. *Indicazione dell'immobile ipotecato.*

*Nell'atto di concessione dell'ipoteca 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.*

<sup>46</sup> Cass. civ. Sez. II, Sent., 19-10-2015, n. 21115, nel decidere circa la opponibilità al creditore di una vendita trascritta con indicazione delle sole schede catastali, in quanto gli immobili, derivanti da frazionamento di originario unico bene, non erano ancora rappresentati da autonomi identificativi definitivi, ha statuito che la mancata indicazione del precedente identificativo non viziava la formalità, essendo prescritta *"al fine di porre l'ufficio in condizione di 'poter costruire la storia ipotecaria dell'immobile'; sicché deve escludersi che essa sia necessaria ai fini dell'esatta individuazione del bene, per gli effetti propri della trascrizione"*.

<sup>47</sup> Art. 2645-bis c.c., *Trascrizione di contratti preliminari (1).*

*4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.*

*5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.*

*6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.*

(1) Articolo aggiunto dall'art. 3, D.L. 31 dicembre 1996, n. 669, convertito in legge, con modificazioni, con L. 28 febbraio 1997, n. 30.

### 3.2. I dati catastali.

L'evoluzione normativa, con particolare riferimento alla modifica dell'art. 2826 c.c., nella parte in cui non stabilisce più la necessità della indicazione nella nota di iscrizione dei confini degli immobili, consente di concordare con chi ha rilevato l'accresciuta rilevanza, ai fini della identificazione degli immobili, dei dati catastali<sup>48</sup>, ora essenziali ai fini della pubblicità, finalizzata, tendenzialmente, alla opponibilità ai terzi di dati obiettivi, tra l'altro utilizzabili anche come chiavi di ricerca informatica<sup>49</sup>. Il che trova poi una (indiretta) conferma nella modifica recata dal D.L. 78/2010 all'art. 29 L. 52/1985, che, responsabilizzando il cedente nella dichiarazione di conformità dell'immobile rispetto ai dati catastali, attraverso il "filtro" della funzione notarile, finirebbe col determinare una maggiore affidabilità delle indicazioni catastali, sia pure limitatamente alle unità immobiliari urbane e complete oggetto di atto pubblico notarile o autenticato.

### 3.3. Criticità della individuazione catastale.

Tuttavia, il dato catastale, accanto ai vantaggi della obiettività e della semplicità nella indicazione, che ne fanno un agevole strumento identificativo e utilizzabile anche come comodo mezzo di ricerca informatica nei RR.II., presenta anche delle criticità.

#### a) E' un criterio di identificazione "ideale"<sup>50</sup>

Si tratta di un criterio di identificazione di tipo "ideale", cioè riferito ad elementi astratti ed immateriali (numeri e sigle), a loro volta rappresentativi di realtà materiali a mezzo della riconduzione tecnica da parte di chi ha proceduto all'accatastamento. Il che significa che il contenuto della nota, che in astratto dovrebbe essere autonomo ed autosufficiente (secondo il noto brocardo *quod non est in nota non est in mundo*), a ben vedere impone una *relatio* ad un elemento, il dato catastale (espressione del risultato di un accertamento tecnico), *esterno* ai registri degli artt. 2678 s. c.c. (pur se ad esso complementare); e perciò un riferimento a mappe, schede ed elaborati planimetrici<sup>51</sup>. Ma non è il dato catastale che può dirsi oggetto della formalità, ma l'immobile che quel dato rappresenta.

Si aggiunga che spesso il dato catastale necessita esso stesso di una lettura interpretativa: si

---

<sup>48</sup> PETRELLI, Brevi note ..., pp. 409 ss.; BARALIS, La nota di trascrizione, in GABRIELLI – GAZZONI, Trattato della Trascrizione, UTET, 2014, 3, pp. 51 ss.: "Il legislatore ha distinto il piano della volontà negoziale, in quanto produttivo di effetti tra le parti e per le quali il bene va individuato nei suoi confini ai fini di una più approfondita indagine della volontà negoziale, dal piano pubblicitario dove la lettura deve avvenire secondo criteri esclusivi e non con criteri misti di pari valenza, che rischierebbero di maggiorare i casi di incertezza obiettiva della nota e quindi la sua invalidità. Ovviamente, nel quadro D potranno sempre apparire i confini, ma valevoli in zona di subalternità rispetto ai dati catastali e quindi con un valore secondario ai fini di individuare correttamente il bene negoziato." Per Valerio COLANDREA, Il bene immobile nella fase della vendita e del trasferimento: rassegna sistematica di questioni, cit., invece "Questi ultimi [i dati catastali N.d.R.] assumono valenza in via esclusiva al fine di individuare il cespite pignorato (essendo gli unici elementi da richiamarsi nell'atto di pignoramento) ed hanno, di conseguenza, valenza costitutiva del vincolo, nel senso cioè che la concreta determinazione di esso discende dal richiamo a tali dati. Ciò è ovviamente consentito in quanto i dati di identificazione catastale, a loro volta, rinviano - per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati - a una determinata scheda depositata, nonché - per gli immobili censiti al Catasto Terreni - alla relativa mappa.

<sup>49</sup> Come è noto, il nostro sistema di pubblicità immobiliare opera su base soggettiva. Tanto, ovviamente, non può far ritenere che i risultati acquisiti con criteri diversi da quelli "per soggetto" necessariamente debbano essere considerati irrilevanti: si pensi ad un'ipoteca presa contro un soggetto non titolare di alcun diritto sul bene indicato; è chiaro che non può considerarsi ipotecato il bene in danno dell'effettivo proprietario, il quale però ha interesse a che la formalità erronea venga rettificata o cancellata. V. Cass. 4793/2001: "la parte che avrebbe diritto alla cancellazione di un'ipoteca iscritta su suoi beni, perché mancava il titolo per costituirlo, questo diritto lo ha, indipendentemente dalla validità dell'iscrizione, sol che l'iscrizione presenti elementi che possano ingenerare il dubbio che un'ipoteca esista."

<sup>50</sup> La differenza è evidenziata da PETRELLI, Brevi note ..., cit., 415 s., che li distingue dai criteri di identificazione di tipo "reale", vale a dire quelli che sono riferiti ad elementi della realtà materiale (indirizzo, ubicazione, piano, descrizioni, confini reali).

<sup>51</sup> Giovanni FANTICINI, in "Casistica, prassi e risoluzione di questioni insorte nel processo esecutivo" - Piacenza – 20 marzo 2010, 2 s.

pensi alla ipotesi nelle quali esso abbia subito nel frattempo modificazioni (rettifiche, fusioni, frazionamenti, etc.). Ma, anche al di fuori da tali ipotesi, il dato catastale rimane un dato complesso, in quanto gli identificativi e gli altri riferimenti catastali non sono solo finalizzati ad identificare una porzione immobiliare, ma ne danno anche una descrizione (natura, conformazione, accessi, perimetro etc.)<sup>52</sup>.

*b) E' un dato discrezionale, non oggettivo*

Il dato catastale, a ben vedere, non è un dato oggettivo: la rappresentazione catastale è pur sempre frutto di una *valutazione discrezionale* del tecnico, che magari potrebbe non aver fatto riferimento ad una corte, magari perché ritenuta catastalmente irrilevante, o essere stato fuorviato da un confine di mappa errato.

Senza nemmeno ipotizzare errori, nella fisiologia dell'accatastamento, il tecnico deve individuare, secondo le prescrizioni del già citato D.M. Finanze 28/1998, l'unità immobiliare che presenti "potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". Trattasi appunto di *individuazione discrezionale*, potendo ben sussistere *valutazione* diversa da quella operata dal tecnico.

Del resto, come sopra evidenziato, lo stesso D.M. 28/1998 consente una inventariazione "facoltativa" di fabbricati incompleti o ancora indefiniti, di lastrici solari ed aree urbane; evidentemente nel presupposto che gli stessi, ancorché non produttivi di reddito (per propria natura o perché ancora incompleti/indefiniti) abbiano per il titolare un particolare interesse identificativo. Analogo ragionamento può farsi per i manufatti "secondari" (vasche, serre, tettoie etc.), di regola non da accatastare, ma accatastabili se suscettibili di produrre un reddito: qui, alla fine, l'accatastamento dipende da un atto di volontà del titolare del bene in considerazione della potenzialità reddituale del bene, ed è perciò, ancora, il risultato di una *valutazione*. La stessa Circolare 128/1995, del resto, contempla (espressamente per il caso di pignoramento o sequestro) il caso in cui oggetto della formalità debba essere *una porzione di immobile priva di autonomo identificativo*.

Analoghe considerazioni possono anche svolgersi per le parti condominiali, o comunque comuni a più unità immobiliari, catastalmente distinte in *Beni comuni censibili*, vale a dire quelle suscettibili di autonomo reddito (una piscina condominiale, la casa del custode, etc.) e *Beni comuni non censibili*, vale a dire non produttivi di autonomo reddito<sup>53</sup>. Anche tali valutazioni riflettono lo stato di fatto e le valutazioni, comunque discrezionali, operate dal tecnico al momento dell'accatastamento, e potrebbero non essere più attuali al momento del pignoramento; ferma la considerazione che, ex artt. 1117 e 1119 c.c., il pignoramento del bene principale non può non estendersi alle relative parti condominiali.

*c) E' un dato statico*

L'immobile non è immutabile nel tempo: anche dando per certa una maggiore fedeltà del dato catastale all'immobile dopo l'entrata in vigore del D.L. 78/2010, nulla esclude che, dopo l'immissione di tale dato nei pubblici registri, possano intervenire vicende immobiliari, in particolare in fatto, non rappresentate in catasto: il cui dato perciò diverrebbe obsoleto, e perciò potenzialmente fuorviante. Del resto, il bene pignorato, come quello ipotecato, non è un bene statico, ma rimane pur sempre un bene suscettibile di modifiche materiali ed economiche e soggetto ad evoluzione giuridica<sup>54</sup>: è così possibile che un suolo venga accorpato ad una striscia di terreno a

---

<sup>52</sup> Di qui una rilevante differenza con i dati anagrafici dei soggetti, che identificano, almeno tendenzialmente, un solo soggetto; anche in tal caso con possibili problemi di omonimia o di non corrispondenza.

<sup>53</sup> Circolare Ministero delle Finanze 20 gennaio 1984, n. 2 (Direzione generale del Catasto), punti I.3.3.1. s.

<sup>54</sup> Si rimanda agli argomenti che si leggono in Sergio SIDERI - Luisa PICCOLO, Principi in tema di estensione dell'ipoteca ai miglioramenti, alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato - Studio n. 210-2017/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici del CNN il 3/05/2017.

scopo di migliore funzionalità; che un appartamento venga ampliato con l'acquisizione di un vano adiacente; che il locale adibito ad abitazione del portiere venga trasferito in proprietà a terzi, e perda così la sua destinazione di bene condominiale.

*d) È un dato che può sfuggire alla cognizione dell'interessato*

Il dato catastale, proprio per la sua natura ideale di oggetto giuridico di secondo grado, può facilmente sfuggire alla esatta comprensione della parte interessata; tanto che, proprio per questo motivo, in tema di interpretazione contrattuale, pur dopo la riforma del sistema della trascrizione, appare costantemente ribadito l'orientamento giurisprudenziale circa la prevalenza dei dati di individuazione descrittivi e dei confini rispetto a quelli catastali<sup>55</sup>.

*e) E' un dato che mantiene una preminente funzione tributaria*

Il dato catastale nasce con finalità fondamentalmente tributarie, sia per genesi storica, sia per la sua attuazione recente. Basti pensare al comma 1-bis della L. 52/1985, introdotto dal D.L. 78/2010, poi modificato in sede di conversione con L. 122/2010, intitolato "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*", che ha la dichiarata finalità di acquisire base imponibile, e, quasi solo per effetto collaterale, quello di identificare i beni, come è reso evidente dalla circostanza che la conformità da attestare a pena di nullità negli atti negoziali pubblici o autenticati deve riguardare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto limitatamente a "*quegli elementi che comportino una variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, sia essa totale o parziale*"<sup>56</sup>.

Normativamente, tali criticità emergono dalle stesse norme in materia di RR.II., che infatti richiedono non la sola indicazione degli identificativi catastali in senso stretto (*foglio, particella* ed eventualmente *subalterno*), ma anche quelle sulla *natura* e sulla *situazione dei beni*. Nella Circolare 128/1995, a seguito della eliminazione della necessità di indicazione dei confini nella nota, si

---

<sup>55</sup> V. la giurisprudenza citata in PETRELLI, Brevi note ..., cit., 418. A volte peraltro, la prevalenza sembra derivare più da massime tratte che da effettiva *ratio decidendi*; cfr., ad esempio, Cass. 5208/2016: il caso, riferito ad una questione di individuazione dell'estensione di un fondo servente insorta tra proprietario di questo con il proprietario di quello dominante, è risolto dalla Corte di Appello (confermata dalla Cassazione) interpretando riferimento catastale alla particella X, nel senso che esso si riferiva alla particella X "madre", di maggiore estensione, rispetto alla particella X "derivata" da frazionamento, di minore estensione, valorizzando (in conformità a quanto agli artt. 1362 ss. C.C.) il comportamento delle parti. Il dato catastale, a ben vedere, qui era irrilevante, perché si trattava di comprendere a quale "particella X" (quella anteriore o quella posteriore al frazionamento?) le parti volessero riferirsi al momento della costituzione della servitù. La Cass. 9857/2007, ivi citata, nell'ambito di controversia tra le parti di un contratto preliminare ove era stata eccepita la indeterminatezza e la indeterminabilità dell'oggetto per indicazione di mappali incerta (rilevandosi frazionamenti e mancate vulture non contemplati nel contratto), rigetta l'eccezione considerando che, nonostante l'incertezza del dato catastale, il contratto faceva riferimento a planimetria ed a confini che identificavano e determinavano l'oggetto del contratto. La Cass. 5635/2002, ivi citata, nell'ambito di controversia tra acquirente e venditore di un appartamento relativamente alla inclusione o meno nella vendita di un terraneo non pertinenziale, non citato né descritto in atto se non nella indicazione degli estremi catastali, nel valorizzare l'interpretazione del contratto anche in riferimento ai comportamenti successivi delle parti (per circa 15 anni il bene era pacificamente rimasto nel possesso del venditore), statuisce anche la prevalenza della descrizione e dei confini rispetto al dato catastale (qui reputato erroneo perché derivante da errore di trascrizione) "*allorché si risolva nella descrizione dell'intero perimetro ed, a maggior ragione, quando trovi conferma in altri dati obiettivi incontrovertibilmente conducenti al fine, come la dettagliata descrizione della composizione e della collocazione dell'unità immobiliare nell'ambito d'un più vasto complesso, così eliminando ogni margine di dubbio circa la materiale consistenza dell'unità stessa*".

<sup>56</sup> In tal senso Consiglio Nazionale del Notariato, a cura di Mauro Leo, Annarita Lomonaco, Antonio Ruotolo, *Circolare 28/06/2010, La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*; Consiglio Nazionale del Notariato 2010, a cura di M. Leo A. Lomonaco G. Monteleone A. Ruotolo, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità e aspetti controversi*, pubblicata su CNN Notizie del 6 dicembre 2010; CNN, Ufficio Studi Settore Pubblicistico, 2015, e cura di Marco Bellinva *Questioni in tema di conformità catastale*; Agenzia del Territorio, *Circolare 2/2010, Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 – Articolo 19, comma 14*, nella quale si legge che la *ratio* della innovazione è quella del miglioramento della qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare e, sullo stesso, piano, quella di far emergere fenomeni di elusione ed evasione fiscale. Si veda, da ultimo, Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n.77-2018/C.

segnala l'esistenza nel quadro B della stessa nota, ove sono indicati gli immobili, dei riquadri ove inserire elementi "complementari ed aggiuntivi", nonché gli estremi catastali nelle formalità precedenti.

Nello specifico campo processuale che qui interessa, il già citato art. 173 bis. disp. att. c.p.c. (si noti, inserito dall'art. 2 del D.L. 35/2005, e perciò ad informatizzazione dei RR.II. da tempo compiuta) impone che l'esperto nominato dal G.E. identifichi il bene, *ricomprendendovi confini e dati catastali*.

Il tutto porta a concludere che il dato catastale, nel sistema attuale, sia effettivamente un elemento fondamentale di identificazione del bene immobile; ma non il solo, e, in particolari casi, come si vedrà, nemmeno necessariamente quello preponderante<sup>57</sup>.

## 4. LA INVALIDITÀ DELLA FORMALITÀ PER INCERTEZZA DELL'IMMOBILE

### 4.1. La invalidità della formalità

Non si affronta in questo studio la questione della invalidità degli atti del processo esecutivo, secondo il sistema delineato dagli artt. 615 ss. c.p.c. (opposizioni all'esecuzione, opposizioni agli atti esecutivi, opposizioni di terzo)<sup>58</sup>. Qui basti il rilievo che, mentre i risultati del processo esecutivo restano stabili quando l'esecutato non abbia contestato tempestivamente l'illegittimo esercizio dell'azione esecutiva, il diritto del terzo è opponibile all'aggiudicatario (o all'assegnatario) anche se non sia stato fatto valere nel processo esecutivo<sup>59</sup>. Nel campo che ci occupa, tanto significa che una cattiva trascrizione del pignoramento può vanificarne gli effetti, a danno del creditore, dell'aggiudicatario e del sistema delle vendite esecutive.

Sotto il profilo che qui si esamina, pertanto il banco di prova della pubblicità immobiliare rimane la "prova di resistenza" stabilita dagli artt. 2665<sup>60</sup> e 2841<sup>61</sup> c.c., rispettivamente per le trascrizioni e le iscrizioni: la mancanza o l'erroneità di alcuno dei dati essenziali della formalità non ne comporta la invalidità, a meno che essa induca *incertezza*. La norma trova una eco processuale nel

---

<sup>57</sup> Se l'unico dato presente nella nota è quello catastale, la sua erroneità difficilmente non rende incerta la indicazione del bene, viziando così la nota ex artt. 2665 e 2841 c.c. La indicazione nella stessa nota, oltre che dei dati catastali erronei, anche di altri dati descrittivi che concorrano ad identificare comunque correttamente il bene, e perciò a superare l'iniziale incertezza, consente il salvataggio della validità della formalità, che potrebbe così essere solo rettificata, e non rinnovata. Ovviamente, ove la inesatta indicazione derivi dal titolo, e cioè dall'atto di pignoramento, sarà anche questo a dover essere rettificato o rinnovato.

<sup>58</sup> Per una sintesi, in materia si rinvia a Bruno CAPPONI, *Manuale di Diritto dell'esecuzione civile*, 4 ed., Giappichelli, Torino, 2016, 238 ss., il quale conclude per una sostanziale inutilità della creazione di categorie generali di invalidità del processo esecutivo, stante la carenza della disciplina legislativa e la contraddittorietà dei principi giurisprudenziali. Si veda anche Anna Maria SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, 6 ed., CEDAM, 2017, 1919 ss. e, in riferimento alle opposizioni di terzo, 2221 ss.

<sup>59</sup> SOLDI, *Manuale...*, cit., 2223.

<sup>60</sup> Art. 2665. Omissioni o inesattezze nelle note.

L'omissione o l'inesattezza di alcuna delle indicazioni richieste nelle note menzionate negli articoli 2659 e 2660 non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca *incertezza* sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la sentenza o la domanda.

<sup>61</sup> Art. 2841. Omissioni e inesattezze nei titoli o nelle note.

L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo, in base al quale è presa l'iscrizione, o nella nota non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca *incertezza* sulla persona del creditore o del debitore o sull'ammontare del credito ovvero sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, o sull'identità dei singoli beni gravati.

Nel caso di altre omissioni o inesattezze, si può ordinare la rettificazione a istanza e a spese della parte interessata.



disposto dell'art. 156, comma 3, c.p.c., che dispone la irrilevanza della nullità in caso in cui l'atto abbia raggiunto il suo scopo.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, l'incertezza non può che essere valutata anche in considerazione dei diversi interessi connessi alle procedure di vendita immobiliari, che non sono solo endoprocedimentali, come sopra visto: così, nei rapporti tra pignorante e pignorato, l'incertezza del dato identificativo si traduce in un vizio che legittima il debitore a proporre opposizione nei termini perentori di legge<sup>62</sup>; in mancanza la vendita o l'assegnazione rimangono inattuabili. In riferimento ai terzi, però, l'invalidità della trascrizione per incertezza del bene pignorato comporta la nullità della formalità, rilevabile senza termini di decadenza ed anche al di fuori del processo esecutivo, perché il vizio riguarda una informazione che, in quanto incomprensibile, fallisce il suo scopo<sup>63</sup>. Derivandone comunque la possibilità per l'acquirente, il cui acquisto venisse caducato, di ottenere la restituzione del prezzo<sup>64</sup>.

Ma, come visto in precedenza, incertezza si ha solo quando, sulla base delle risultanze della nota e dei registri catastali, non è possibile identificare, per quel che è il tema di questo studio, il bene immobile pignorato. Il problema è quello di rilevare quando ricorra effettivamente tale incertezza.

Una autorevole opinione<sup>65</sup> trattando specificamente della iscrizione ipotecaria (ma con profili sovrapponibili anche alla trascrizione), ritiene l'incertezza ascrivibile sia ad indicazioni oggettivamente lacunose o contraddittorie, sia ad indicazioni chiare, ma che possano trarre in inganno un uomo medio. In entrambi i casi, si pone un problema di interpretazione della nota di trascrizione o di iscrizione.

## 5. CASISTICA

### 5.1. La difformità tra titolo e nota

Una prima ipotesi di incertezza si ha nel caso in cui si verifichi una difformità tra il titolo (l'atto di pignoramento) e la relativa nota di trascrizione: ad esempio, il titolo fa riferimento alla particella 21, mentre la nota relativa fa riferimento alla particella 12. In linea di principio, tale difformità conduce alla nullità della trascrizione: il dato catastale recato dal titolo non è opponibile, in quanto non trascritto; e la trascrizione è nulla perché reca un dato che non trova rispondenza nel titolo del quale essa dà opponibilità<sup>66</sup>. In un caso particolare, riferito alla quota di comproprietà oggetto di pignoramento (l'atto di pignoramento non recava tale indicazione, presente invece nella nota di trascrizione), la Cassazione<sup>67</sup> ha ritenuto di dover confermare la validità della formalità di trascrizione.

---

<sup>62</sup> Cass. civ., Sez. III, n.12430/2008.

<sup>63</sup> Non operando in questo caso la pubblicità sanante ex art. 2652 n.6 c.c.: si vedano le convincenti osservazioni di Giorgio BARALIS, in GABRIELLI – GAZZONI, Trattato della trascrizione, UTET, 2012, Vol. III, 90 ss.: *“il negozio carente ex art. 2665 in realtà è come non trascritto”*.

<sup>64</sup> Enrico ASTUNI, Il trasferimento dell'immobile. Stabilità dell'aggiudicazione e della vendita, in FONTANA – ROMEO, Il nuovo processo di esecuzione, Wolters Kluwer - CEDAM 2015, 761 ss.

<sup>65</sup> RUBINO, L'ipoteca ..., cit., pp. 331 s.

<sup>66</sup> Enrico ASTUNI, *“Oggetto del pignoramento”*, in Riv. dell'esecuzione forzata 4/2009, 606; Giovanni FANTICINI, Casistica, prassi e risoluzione di questioni insorte nel processo esecutivo - PIACENZA – 20 MARZO 2010, 1.

<sup>67</sup> Cass., Sez. III, n. 6833/2015; il principio di conservazione degli atti processuali è ivi ricondotto al principio costituzionale del giusto processo stabilito dal novellato art. 111 Cost. Nel caso di specie, l'immobile era correttamente individuato, ma nell'atto di pigno-

zione: nonostante l'omissione, il debitore era stato posto in grado di difendersi (e si era difeso) sul punto, mentre i terzi non avevano subito alcun pregiudizio, essendo stati informati (nella nota) della quota effettivamente sottoposta a pignoramento. Si è fatta applicazione del criterio dell'interesse ad agire<sup>68</sup> e del principio espresso dall'art. 156, comma 3, c.p.c., per cui la nullità non può essere pronunciata se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato. Al di là della decisione adottata, emerge chiaramente la consapevolezza della diversità degli interessi coinvolti nel pignoramento immobiliare e la diversa incidenza delle irregolarità tra le parti processuali ed i terzi.

## 5.2. La erronea identificazione catastale

Il riferimento ad un dato catastale erroneo (sia esso inesistente, sia esso riferito a diverso bene, sia esso divenuto inattuale al momento della trascrizione del pignoramento) difficilmente non porta ad un dubbio sul bene oggetto della formalità: in particolare, nel caso in cui l'immobile fosse indicato in nota col mero dato catastale (foglio, particella) errato, sarebbe difficile non concludere per l'incertezza della indicazione, e perciò della invalidità della formalità<sup>69</sup>, che dovrebbe essere rinnovata.

Diversa potrebbe essere la conclusione nel caso in cui il dato catastale erroneo fosse indicato nell'ambito di una più articolata descrizione che comunque mettesse l'interprete in grado di identificare correttamente il bene; il che legittimerebbe la *rettifica* della trascrizione<sup>70</sup> (se l'errore fosse solo nella nota) ed anche dell'atto di pignoramento (se l'errore fosse anche nel titolo).

In casi particolari, l'erroneità del dato catastale potrebbe non dare adito a incertezza esiziale ex art. 2665 c.c.: si fa l'ipotesi del dato erroneo perché superato nel tempo (indicazione del precedente subalterno in luogo di quello attuale, indicazione della scheda di denuncia dell'immobile, al momento del pignoramento già sostituita dal mappale definitivo). Tanto impone che si interpreti il riferimento al dato catastale contenuto nell'art. 555 c.p.c. in modo "aperto", vale a dire non tanto al dato in sé (foglio "x", particella "y"), quanto al sistema dei registri catastali; cosicché anche il riferimento ad un mappale "spento", cioè sostituito da diverso identificativo, valutato nell'ambito della storia catastale del bene, possa condurre, sulla base delle risultanze ipocatastali, ad una sua individuazione certa. È questo il caso degli identificativi catastali sostituiti con altri a seguito di operazioni di riordino catastale (riallineamento mappe), o della variazione di subalterno a seguito di opere che non abbiano variato la complessiva consistenza immobiliare<sup>71</sup>.

In queste ipotesi, gli elementi "complementari ed aggiuntivi" indicati dalla Circolare, ed anche i

---

ramento era omessa la indicazione della quota spettante al debitore, inserita, invece, nella nota di trascrizione. A parte le motivazioni in sentenza, la mancata, o erronea, indicazione della quota spettante al debitore in atto di pignoramento (o anche nella stessa nota di trascrizione) potrebbe non integrare invalidità ex art. 2665 c.c., in quanto, più che integrare una contraddittorietà tra titolo e nota, sembrerebbe invece incidere sulle ragioni dei comproprietari, cui, ovviamente, non sarebbe opponibile il pignoramento se non nei limiti della quota effettivamente spettante all'esecutato, e su quelle dei terzi partecipanti alla vendita.

<sup>68</sup> Giorgio BARALIS, in GABRIELLI – GAZZONI, Trattato della trascrizione, UTET, cit., 2012, Vol. III, 93.

<sup>69</sup> Giovanni FANTICINI Casistica ..., cit.: in riferimento al conflitto tra due pignoramenti, il primo con indicazione erronea del foglio di mappa, prevale il secondo coi dati correttamente indicati. La lettura della sentenza Cass. 8.3.2005 n. 5002, citata dall'autore, permette anche di seguire l'iter argomentativo della Corte di appello, la quale si appuntava anche sul fatto che la prima nota trascrizione, errata nell'indicazione del foglio di mappa, *non conteneva alcun altro elemento identificativo, né di confine, che potesse in qualche modo dare atto della esatta individuazione dell'immobile.*

<sup>70</sup> In tal senso, RUBINO, L'ipoteca immobiliare e mobiliare, cit., 333 s.

<sup>71</sup> In tal senso. ASTUNI, Il trasferimento dell'immobile, cit., 769 s. Tale aspetto, in particolare, può costituire oggetto di segnalazione nella relazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c.

confini, che, come visto, lo stesso art. 29 L. 52/1995 espressamente impone di richiamare *in atto* e che l'art. 173-*bis*. disp. att. c.p.c. espressamente considera essenziali nella individuazione del bene ad opera dell'esperto, oppure altri elementi descrittivi atipici, ove inseriti in atto ed in nota<sup>72</sup>, possono avere un ruolo significativo nel chiarire la portata della formalità, contribuendo ad eliminare l'incertezza del dato identificativo erroneo o inattuale. Il dubbio ingenerato dal mero identificativo errato potrebbe così essere fugato dall'analisi della storia catastale della consistenza e/o dagli altri elementi identificativi che permettano di superare l'iniziale incertezza. In tal caso sarebbe possibile la mera rettifica della formalità (e dell'atto, se l'errore era da questo recato), e non la sua rinnovazione, con evidenti risparmi in termini di tempi e costi.

È bene però puntualizzare che non possono essere considerati rilevanti, a tal fine, gli elementi identificativi *estranei* alla nota di trascrizione. Nemmeno possono bastare i riferimenti soggettivi contenuti nella nota ad integrare una indicazione del bene mancante o incerta<sup>73</sup>.

Nell'esperienza professionale, ricorrente è il rilievo della non coincidenza dei confini catastali con quelli in fatto, derivante da errori nei rilievi catastali, magari risalenti nel tempo; a volte, l'errore catastale sul suolo rappresentato da particella aliena<sup>74</sup> si ripercuote sul fabbricato nel frattempo realizzatovi.

Anche in tali casi, una adeguata evidenziazione degli elementi integrativi del dato catastale nei titoli e nelle note consente una lettura *correttiva* del mero dato catastale erroneo, che dia conto dell'effettività dei luoghi e dell'estensione del pignoramento, valorizzando così in maniera corretta anche la indicazione normativa dell'art. 950, comma 3, c.c.<sup>75</sup>.

Logicamente diversa è la questione del superamento del dato catastale che, originariamente corretto, è divenuto inattuale per successiva modifica in fatto dell'unità immobiliare non rappresentata in catasto.

Qualora la porzione immobiliare sia rimasta la stessa, anche se oggetto di modifiche interne, il disposto degli artt. 2665 e 2841 c.c. sicuramente consente di ritenere sufficientemente individuato l'immobile con l'indicazione catastale riferita alla preesistente consistenza immobiliare; ed analoga conclusione sembra possibile anche in caso di variazione della destinazione funzionale dell'immobile (si pensi ad un deposito trasformato in locale commerciale o in abitazione, ad esempio). In tale caso, infatti, se è vero che la identificazione catastale non è effettivamente attuale<sup>76</sup>, è anche vero che risulta correttamente individuata la porzione immobiliare colpita dalla formalità, per cui appare arduo sostenere la nullità della formalità per incertezza. Più complessa

---

<sup>72</sup> Tutti elementi non indicizzati, e probabilmente non indicizzabili, stante la loro eterogeneità, e da inserire al quadro D della nota, quello deputato all'inserimento di dato di chiarimento delle informazioni riportate nei precedenti quadri.

<sup>73</sup> V. RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, cit., 71, che evidenzia che, se gli estremi identificativi di un bene si riferiscono ad un fondo altrui, al fine della validità della iscrizione non è sufficiente l'esistenza di un contiguo fondo del debitore, occorrendo delle indicazioni riferite all'immobile effettivamente ipotecato. L'incertezza nella indicazione dell'immobile non può essere superata dal corretto riferimento al soggetto che ne è intestatario, come emerge anche dalla circostanza che sia l'art. 2665 c.c. sia l'art. 2839 c.c. impongono la corretta indicazione *sia del soggetto* nei cui confronti è presa la formalità, *sia dell'oggetto* della stessa. Ne consegue che non può considerarsi validamente presa una formalità contro un soggetto sulla base del rilievo che il bene colpito è l'unico appartenente al debitore, questi solo correttamente indicato.

<sup>74</sup> A volte può trattarsi di effettiva individuazione errata; altre, si tratta invece di problema di mera intestazione catastale errata/non aggiornata. È frequente la lettura di indicazioni, basate esclusivamente sul dato catastale, del tipo "*il pignoramento non colpisce la p.lla x, appartenente (N.d.A. catastalmente intestata) al vicino Tizio*"; a volte si incontrano paradossali ipotesi di vendita di "fette" di fabbricato, sempre basate solo ed esclusivamente sulle intestazioni catastali.

<sup>75</sup> V. PETRELLI, *Brevi note ...*, cit., pp. 431 ss., che, nell'ambito della identificazione degli immobili degli atti negoziali, sottolinea che la norma prevede un criterio residuale rispetto alle regole probatorie ordinarie, ma non una regola generale di sussidiarietà delle mappe catastali.

<sup>76</sup> Indipendentemente dalla considerazione che il mancato aggiornamento catastale dipenda o meno da eventuale inadempimento dell'intestatario nei termini di legge.

l'ipotesi in cui non vi sia coincidenza tra l'ampiezza della porzione immobiliare rappresentata dal dato catastale e quella effettiva, ad esempio per accorpamento di un vano o di una striscia di terreno. In tale caso ancora potrà ritenersi "esteso" il pignoramento alla più ampia porzione immobiliare in fatto esistente, in quanto la porzione accorpata non possa avere un autonomo significato giuridico-economico ed il bene originario, pur dopo l'ampliamento, abbia mantenuto comunque la sua identità e non si sia in presenza di un bene nuovo o diverso<sup>77</sup>. La delineata ipotesi di ampliamento del bene porta un problema di stabilizzare gli effetti del pignoramento in riferimento a dette porzioni colpite solo in maniera occulta dal pignoramento, e perciò un problema di rettifica dell'atto, così da evitare che, in buona o mala fede, tali ampliamenti siano oggetto di negoziazioni opponibili alla procedura in base alla situazione ipocatastale non aggiornata.

### 5.3. Il conflitto tra dati identificativi

Analogo problema è quello di valutare la sorte della formalità nel caso in cui i dati catastali obbligatori ed i dati complementari ed aggiuntivi siano tra essi contrastanti (si pensi ad indicazione di confini non congruenti coi dati catastali o di misura): non potranno che operare le regole di interpretazione degli atti giuridici<sup>78</sup>.

Nella materia processuale che ci occupa, non sembra che si possa affermare alcuna rigida gerarchia tra dati catastali indicizzati ed altri dati: ferma restando la necessità di adeguata ponderazione dei dati catastali imposta normativamente dalla modifica dell'art. 2826 c.c., essi dovranno essere oggetto di interpretazione *complessiva* nell'ambito di tutti gli elementi inseriti nella nota, siano essi indicizzati, come i dati catastali, oppure no, come i confini o gli altri dati eventualmente pure indicati in nota.

Il fatto che si concluda per la preminenza del dato non catastale dovrà indurre l'ufficio (presumibilmente allertato all'esito dell'esame della certificazione ipocatastale o relazione notarile sostitutiva, oppure dall'esperto all'esito della istruttoria ex art. 173 bis disp. att. c.c., o ancora dal professionista delegato) ad una *rettifica* (in presenza di errori materiali evidenti) o ad una *rinnovazione* (in caso di errori che inducano incertezza) del pignoramento e della nota, così da prevenire conflitti con terzi che erroneamente comunque confidassero nella libertà del bene basandosi sul dato catastale in ipotesi erroneamente indicato.

---

<sup>77</sup> Nell'ambito contrattuale, si veda GABRIELLI, cit., pp. 165 ss., che affronta il problema della trasformazione del bene tra il momento della perfezione e quello della esecuzione del contratto, ravvisando "un certo margine di elasticità" in ragione della funzione concreta del contratto scaturente dagli interessi delle parti. In ambito contrattuale, perciò, la modifica della destinazione funzionale del bene non prevista dalle parti (da deposito ad abitazione, nell'esempio sopra fatto nel testo), difficilmente sarà compatibile con l'assetto funzionale del contratto; nell'ambito processuale che qui interessa, invece, la soluzione deve ritenersi opposta, essendo assolutamente compatibile tale modifica funzionale con l'interesse del creditore al recupero del proprio credito all'esito del pignoramento. La rilevanza di tale aspetto funzionale emerge invece in sede di relazione di consulenza, laddove l'analisi del bene non potrà non rilevare l'effettiva destinazione del bene, sia in termini di valutazione del bene, sia in termini di futura negoziazione dello stesso.

<sup>78</sup> V. PETRELLI, *Brevi note ...*, cit., pp. 423 ss., che propende per una tendenziale prevalenza del dato catastale anche sulla base del principio di conservazione degli atti giuridici (tanto soprattutto in riferimento ai fabbricati ultimati, in dipendenza della necessaria dichiarazione di conformità al dato catastale da parte dell'intestatario); precisando che "la precisa individuazione dell'immobile in base alle sue caratteristiche appare idonea a consentire il superamento delle circostanze, eventualmente difformi, dei confini e dal catasto". Si tratta di considerazioni basate sul disposto del comma 1bis dell'art. 29 L. 52/1985, inserito col D.L. 78/2010, che si applica ai soli atti pubblici e scritture autenticata tra vivi, e non alle vendite coattive, come ampiamente argomentato da Elisabetta GASBARRINI, in CNN, Studio n. 1-2011/E, Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali, <http://www.notariato.it/sites/default/files/1-11-e.pdf>. Evidenzia che l'autonomia privata, anche dopo il D.L. 78/2010, possa avvalersi di qualsiasi mezzo per identificare l'immobile oggetto di contratto, anche contro ed oltre le risultanze catastali, e che la nuova norma non interferisca coi criteri di determinazione e determinabilità dell'oggetto del contratto, CNN, Studio n.77-2018/C, cit., spec. pp. 5 ss.

#### 5.4. Il frazionamento e la fusione dell'immobile pignorato.

Problemi particolari sorgono nel caso in cui sia variata la consistenza dell'immobile colpito dal pignoramento: si pensi al frazionamento del bene, originariamente unico, in due distinte unità immobiliari; oppure alla sua fusione con altra unità immobiliare. Le circostanze sono ricorrenti: come già visto, spesso il pignoramento fa riferimento a dati remoti, magari risalenti ad ipoteca o a titolo di acquisto oramai lontani nel tempo, ed il bene è stato oggetto, nel frattempo, di variazioni<sup>79</sup>.

Si premette l'ovvia considerazione che la variazione successiva alla iscrizione o trascrizione non può vanificare l'efficacia del vincolo esecutivo<sup>80</sup>, e che l'eventuale avente causa dal debitore pignorato subisce gli effetti del pignoramento ex art. 2913 c.c. indipendentemente dal fatto che l'immobile abbia visto variato il proprio identificativo catastale. Qui si pone il problema innanzi tutto di verificare la sorte del pignoramento effettuato con riferimento ad elementi identificativi obsoleti, perché non riferiti alla unità immobiliare nel frattempo acquisita e fusa con quella espressamente contemplata, o perché riferiti a più ampia unità immobiliare nel frattempo frazionata.

Seguendo la linea interpretativa già sopra delineata, una volta appurato che il bene pignorato sia stato correttamente individuato, anche se con dati superati, occorre individuare i rimedi pratici esperibili per consentire il corretto svolgimento della procedura, considerando non solo gli interessi del creditore e del debitore, ma anche quelli dell'aggiudicatario (coincidente, a ben vedere, quello della procedura) ad acquisire di un titolo di acquisto valido ed efficiente e perciò "spendibile" in future negoziazioni.

Nel caso in cui si sia individuato nel pignoramento un bene più ampio (l'immobile p.lla X sub 1, prima del pignoramento frazionato in due diverse unità immobiliari subb 2 e 3), occorrerà innanzi tutto valutare se sussistano titoli opponibili alla procedura relativi alle unità immobiliari derivate. Qualora detti titoli non sussistano, la detta interpretazione conservativa consentirà di mantenere gli effetti del pignoramento in riferimento alle unità immobiliari derivate, previa rettifica ed aggiornamento del dato catastale.

Nel caso in cui si sia individuato nel pignoramento un bene meno ampio, perché nel frattempo fuso con altra unità immobiliare (ad esempio, adiacente appartamento), difficilmente potrà ritenersi automaticamente esteso il pignoramento al bene "acquisito" in estensione, ed il pignoramento potrà essere integrato con nuovo pignoramento relativo alla "nuova" unità immobiliare, da riunire alla precedente procedura. In caso contrario, la procedura non potrà che proseguire limitatamente alla originaria unità immobiliare, essendo però necessario darne avviso ai potenziali aggiudicatari e, possibilmente, operando, a mezzo dell'esperto, il necessario frazionamento catastale, in modo da dare del bene adeguata ed aggiornata rappresentazione. Sarebbe consigliabile dare atto delle variazioni catastali prima nell'avviso di vendita e poi nel decreto di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione, anche per consentire una agevole lettura della continuità delle formalità richiesta dal disposto dell'art. 2650 c.c.

Ma come procedere ove la variazione fosse invece rilevata solo dopo l'aggiudicazione del bene, o addirittura dopo il deposito del decreto di trasferimento?

Nel caso in cui, al di là del superamento del dato catastale, fosse comunque possibile individuare il bene trasferito in forza dei dati descrittivi ulteriori, e fosse ravvisabile la coincidenza di quanto

---

<sup>79</sup> V. GABRIELLI, op. loc. ult. cit. Le ipotesi in esame differiscono di quelle sopra trattate, in questo caso trattandosi di variazioni (ampliamenti, frazionamenti) che riguardano beni aventi comunque una loro autonomia giuridico-economica.

<sup>80</sup> ASTUNI, Il trasferimento, cit., 769 s.

pignorato con quanto effettivamente esistente, sarà possibile chiedere al G.E. l'aggiornamento del dato catastale inattuale. In tal caso, non può escludersi anche la legittimazione dell'aggiudicatario, che, una volta divenuto proprietario, a procedere alle variazioni necessarie alla corretta rappresentazione dell'immobile.

In altri termini, il trasferimento può essere considerato valido ed efficace anche se operato con dati catastali obsoleti, come è valido ed efficace il trasferimento recante dati catastali semplicemente errati materialmente, sempreché gli altri elementi identificativi concorrano ad individuare il bene in modo certo<sup>81</sup>. Naturalmente, ferma la necessità di rettificare il dato erroneo, a prevenire la possibilità di contenziosi derivanti da incertezza.

Le spese relative alle rettifiche non potranno che gravare su chi avrebbe dovuto verificare la sussistenza delle variazioni secondo la diligenza professionale, oppure sull'esecutato che intenzionalmente, o con colpa, tali variazioni avesse disposto dopo la notifica del pignoramento. Tanto a meno che la necessità di variazioni non fosse stata valutata ed indicata nell'avviso di vendita, e posta così a carico dell'aggiudicatario, messo così in grado, con gli altri interessati, di operare una adeguata valutazione preventiva.

## 5.5. Le pertinenze

L'analisi dei precedenti giurisprudenziali consente di ravvisare più decisioni, almeno apparentemente in contrasto tra loro, per il caso in cui, pignorato il bene principale, si ravvisi l'esistenza di una pertinenza.

Il dato di partenza è la norma dell'art. 2912 c.c., che stabilisce che il pignoramento si estende agli accessori, *alle pertinenze* ed ai frutti del bene pignorato.

Il caso è stato affrontato in maniera particolarmente attenta dalla Cass. 11272/2014, in riferimento al pignoramento ed alla conseguente vendita di porzioni immobiliari, indicate come rappresentate dai subalterni 3 e 5, in relazione alla pretesa dell'aggiudicatario di ottenere dal terzo che la occupava il rilascio anche di altra porzione del medesimo fabbricato, rappresentata dal sub 4, assumendone il carattere pertinenziale e perciò la ricomprensione nella vendita *ex art.* 2912 c.c.

La Corte, in questo caso, ha escluso la applicabilità dell'art. 2912 alla presunta pertinenza, *il cui rapporto pertinenziale non emergeva in modo assoluto ed inequivoco*, dovendosi pertanto valorizzare l'omessa espressa indicazione dei dati catastali nel senso di escludere il bene pertinenziale dal pignoramento, e perciò dalla vendita.

Il ragionamento, lungi da rappresentare una interpretazione di rottura, derogatoria del disposto

---

<sup>81</sup> ASTUNI, Il trasferimento, cit., 770, trattando però dello specifico problema della mera variazione catastale senza alcuna variazione sostanziale del bene, sembra invece dell'idea che la variazione catastale si imponga in ogni caso prima del decreto di trasferimento, in base al rilievo che l'indicazione del più ampio mappale derivante dalla fusione includerebbe anche altra consistenza non trasferita, e che la indicazione del mappale soppresso a seguito del frazionamento non consentirebbe la voltura catastale. Ferma la assoluta opportunità di tale soluzione, qui si ritiene invece che, non potendo o non volendo l'Ufficio procedere in tal senso (si pensi ad una fase avanzata in cui – ferma l'identità del bene – si dovrebbe comunque ridiscutere la aggiudicazione), anche in tali casi-limite si potrebbe procedere all'ulteriore corso della procedura; in particolare, nel caso di fusione del dato catastale del bene pignorato con quello di immobile non compreso nel pignoramento, si potrebbe procedere indicando nel titolo la più ampia unità catastale derivante dalla fusione, con l'avvertenza che oggetto del trasferimento è solo parte della stessa (dandone menzione con l'identificativo originario oramai soppresso e con gli altri elementi descrittivi, tipici ed atipici), e dandone ovviamente atto anche nella trascrizione del decreto di trasferimento, nel quadro D (cfr. Circolare Ministero delle finanze n. 128 del 2/05/1995, § 2.6.1). In caso di frazionamento, gli stessi dati catastali darebbero atto della continuità, e consentirebbero la voltura dei nuovi identificativi derivanti dalla variazione.

letterale dell'art. 2912 c.c.<sup>82</sup>, appare del tutto coerente con i criteri di individuazione ed identificazione del bene sopra enucleati: nel caso di specie, la presunta pertinenza non solo non era identificata con i suoi dati catastali nell'ambito del processo esecutivo, *ma non era nemmeno specificamente individuata*. Al di là delle fuorvianti massimazioni, si legge nel testo della sentenza che diversa sarebbe stata la decisione se - ferma la mancata indicazione espressa del dato catastale della presunta unità pertinenziale sub 4 - la nota di trascrizione, al quadro D, avesse individuato *descrittivamente* detta unità immobiliare "sfuggita".

A conferma dell'orientamento, va anche rilevato che la mancata inclusione della presunta pertinenza tra le componenti immobiliari pignorate non ne consente l'esame né la stima da parte del consulente tecnico; non consente di evidenziarne il valore in sede di gara; darebbe un indebito vantaggio all'interessato all'acquisto che, per avventura, fosse invece a conoscenza della esistenza del presunto bene pertinenziale. Creerebbe così un *pignoramento occulto*, con pregiudizio dei terzi che avessero nel frattempo acquistato la presunta pertinenza ritenendola libera<sup>83</sup>.

Differente è il caso delle pertinenze fisicamente unite, o indispensabili: si pensi, ad esempio, al cortile o al viale oggettivamente posti ad esclusivo servizio della porzione di fabbricato pignorata, al "comodo rurale" costituito dal pollaio, dal forno, etc. a servizio del fondo. Si tratta, in questi casi, di immobili evidentemente *privi di una loro autonomia giuridico-economica rispetto al bene principale*, ai quali ben può legittimamente riferirsi la disposizione dell'art. 2912 c.c.<sup>84</sup>. Anche in tal caso, tuttavia, non può considerarsi decisiva la sola analisi del dato catastale; anche in tal caso, è dal complessivo tenore della nota di trascrizione del pignoramento che vanno tratti gli elementi interpretativi atti ad individuare cosa è pignorato e cosa non lo è; e ciò fermo restando che l'autonomo accatastamento di una porzione immobiliare che non andrebbe necessariamente identificata in catasto<sup>85</sup> potrebbe essere valutato quale elemento sintomatico, anche se non assolutamente decisivo, di un autonomo significato economico - giuridico del bene.

A risultati sostanzialmente equivalenti è giunto chi si è interessato dell'analogo tema della estensione della ipoteca ex art. 2811 c.c. ad accessioni e miglioramenti, concludendo che l'estensione si giustifica quando l'accessione (o il miglioramento) determinino il sopravvenire di *"una nuova entità complessa composta dal bene principale e dall'accessione, e che quest'ultima perda la propria individualità materiale, giuridica ed economica in favore del primo; ai fini di tale valutazione, di assoluta complessità e delicatezza, potranno considerarsi, nelle concrete circostanze, alcuni dati, tra cui eventuali atti di fusione catastale e titoli edilizi."*<sup>86</sup> Gli autori ritengono che tale ipotesi possa verificarsi anche nel caso di ampliamento dell'originario bene ipotecato che incorpori una latitante proprietà (una striscia di terreno, una adiacente stanza) che perdano conseguentemente la propria individualità giuridica ed economica. In tale ipotesi, come l'ipoteca, anche il pignoramento dovrebbe considerarsi come ricomprensivo l'oramai unico bene, come già in

---

<sup>82</sup> <http://www.diritto24.ilsole24ore.com/art/guidaAlDiritto/dirittoCivile/2014-05-21/pignoramento-estendibile-pertinenza-catastalmente-183748.php>

<sup>83</sup> In questo senso, ASTUNI, Il trasferimento, cit., 763 ss.

<sup>84</sup> In senso conforme ASTUNI, Il trasferimento, cit., 764 ss., che indica a sostegno le pronunce Cass. 1766/1981; 3453/1982, 7522/1987 e 7922/2004.

<sup>85</sup> Ex art. 3, commi 2 e 3 D.M. Finanze 28/2008; v. il precedente punto 3.3.

<sup>86</sup> SIDERI - PICCOLO, Principi in tema di estensione dell'ipoteca ai miglioramenti, alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, cit. Ivi il riferimento a E. BIANCHI, *Ipotecche*, vol. I, II ed., in *Il diritto civile italiano. Secondo la dottrina e la giurisprudenza*, già diretto da P. FIORE e continuato da B. BRUGI, Napoli-Torino, 1924, che individuava dette accessioni e miglioramenti, all'epoca indicati nell'art. 1966 del codice abrogato, quali «*incrementi dell'immobile ipotecato, che non hanno un'esistenza propria e che non possono essere separati senza danno; cose accessorie, è ben naturale che partecipino della condizione giuridica della principale e ne seguano le sorti*».

precedenza rilevato. In tali casi-limite sarà decisivo il parere dell'esperto e dovrà comunque essere fatta salva la posizione dei terzi che sulla porzione di bene incorporata avessero comunque acquisito diritti opponibili alla procedura.

### **5.6. Particolari pertinenze: i parcheggi.**

Tra i beni pertinenziali, una particolare attenzione va destinata ai parcheggi, in ragione del loro particolare statuto normativo. Senza volere in questa sede approfondire la materia, rinviandosi agli studi dedicati<sup>87</sup>, qui basti ricordare che, a seconda del titolo edilizio posto a base della realizzazione del parcheggio, è possibile distinguere<sup>88</sup> tra:

a) parcheggi realizzati in base alla Legge Ponte (art. 18 L. 765/1967 che ha modificato l'art. 41-sexies della L. 1150/1942);

b) parcheggi realizzati in base alla Legge Tognoli (L. 122/1989), a loro volta distinti in

- b.1) parcheggi realizzati nel sottosuolo di edifici o relative aree pertinenziali privati (art. 9, comma 1);

- b.2) parcheggi interrati realizzati al di sotto di aree pubbliche (art. 9, comma 4);

c) parcheggi liberi, vale a dire realizzati in forza di norme diverse da quelle indicate sub a) e b), oppure in eccedenza rispetto agli spazi vincolati ex art. 41 sexies L. 1150/1942.

Sotto i profili processuali in esame, mentre per i parcheggi liberi *sub c)* è possibile rinviare alle considerazioni sopra fatte in riferimento alle pertinenze, ed eventualmente ai beni incorporati, va esaminata l'incidenza delle norme citate sul pignoramento dei parcheggi ai punti a) e b).

### **5.7. In particolare, gli spazi a parcheggio ex Legge "Ponte"**

Riassumendo la vicenda normativa<sup>89</sup>, l'art. 41-sexies della L. 1150/1942, inserito dall'art. 18 della L. 765/1967, prescrive che *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un*

---

<sup>87</sup> Si veda la efficace sintesi in CNN, Ufficio Studi Settore Pubblicistico, Focus 1/2015, Il regime circolatorio dei parcheggi, 2015 e la bibliografia ivi riportata; Alessandro TORRONI, Posti auto legge ponti e posti auto legge Tognoli, Relazione svolta al Convegno "Contrattazione Immobiliare nel momento della crisi. I notai fanno il punto su aspetti urbanistici, burocratici, civilistici e fiscali" organizzato dall'Associazione sindacale dei Notai dell'Emilia-Romagna "Aldo dalla Rovere" a Rimini il 14 marzo 2014.

<sup>88</sup> Si vedano Cass., SS.UU., 3363/1989; Cass., Sez. II, n. 21003/2008, per cui in tema di spazi destinati a parcheggi privati, in complessi condominiali di nuova costruzione, il susseguirsi d'interventi legislativi incidenti sulla limitazione dell'autonomia privata in ordine alle dimensioni minime di tali spazi e al regime di circolazione, ha determinato l'esistenza di tre diverse tipologie di parcheggio, assoggettate a regimi giuridici differenziati tra di loro : a) i parcheggi soggetti ad un vincolo pubblicistico di destinazione, produttivo di un diritto reale d'uso in favore dei condomini e di un vincolo pertenziale "ex lege" che non ne esclude l'alienabilità separatamente dall'unità immobiliare, disciplinati dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967 (art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942); b) i parcheggi soggetti al vincolo pubblicistico d'inscindibilità con l'unità immobiliare, introdotti dall'art. 2 della l. n. 122 del 1989, assoggettati ad un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, conseguentemente non trasferibili autonomamente; c) i parcheggi non rientranti nelle due specie sopra illustrate, perché realizzati in eccedenza rispetto agli spazi minimi inderogabilmente richiesti dalla disciplina normativa pubblicistica, ad utilizzazione e a circolazione libera; d) i parcheggi disciplinati dall'art. 12, nono comma, della l. n. 246 del 2005 di definitiva liberalizzazione del regime di circolazione e trasferimento delle aree destinate a parcheggio ma con esclusivo riferimento al futuro, ovvero alle costruzioni non ancora realizzate e a quelle per le quali non sia ancora intervenuta la stipulazione delle vendite delle singole unità immobiliari, al momento della sua entrata in vigore.

<sup>89</sup> Si vedano anche l'efficace sintesi di Federico MAGLIULO in Parcheggi - Evoluzione normativa - Le categorie di parcheggi nell'evoluzione normativa, <http://www.inpraticanotaio.leggiditalia.it>; Federico MAGLIULO, La nuova disciplina dei parcheggi Tognoli, Studio n. 210-2012/C, Approvato dalla Commissione Studi Civilistici del CNN del 18 aprile 2012; in riferimento specifico al processo esecutivo Francesco RAGONESE – Stefano SAVARESE, Beni pignorabili e pertinenze, in FONTANA – ROMEO, Il nuovo processo di esecuzione, cita, 217 s.; Anna Maria SOLDI, Manuale dell'Esecuzione Forzata, 6 ed., Milano, 1247 ss.



*metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.*” La disposizione è stata interpretata dalla giurisprudenza, che ha fatto prevalere la tesi cd. “soggettiva”, o “vincolistica”, nel senso di considerare tali aree assoggettate ad un vincolo pubblicistico di destinazione al servizio delle unità abitative dei condomini, vincolo civilisticamente “tradotto” in un *diritto reale di uso* dell'area di parcheggio a favore degli stessi condomini<sup>90</sup>. Il che comportava che, se tali aree destinate a parcheggio erano indivise e non ricomprese negli atti di trasferimento, esse costituivano parti condominiali ex art. 1117 c.c.; se invece la titolarità di tali aree fosse stata esclusa dal venditore, che se ne fosse riservata la titolarità, detta riserva sarebbe stata nulla, ed il vincolo di destinazione pubblicistico avrebbe comportato il sorgere, a favore dell'acquirente, di un *diritto di uso perpetuo* del parcheggio, a fronte della quale riserva al venditore era peraltro dovuta una integrazione del prezzo di vendita.

L'art. 12 della L. 246/2005 ha aggiunto un secondo comma all'art. 41-*sexies* della L. 1150/1942, stabilendo che *“Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.”* A tale norma la giurisprudenza<sup>91</sup> non ha riconosciuto carattere interpretativo: la sua efficacia è stata riferita solo al futuro, vale a dire alle sole costruzioni non ancora realizzate o comunque a quelle in riferimento alle quali, al momento della sua entrata in vigore (16 dicembre 2005), non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari.

Rinviando alla giurisprudenza ed alla dottrina citate per le altre rilevanti conseguenze in termini di espropriazione, ai fini di questo studio va rilevato che gli spazi a parcheggio ex Legge Ponte possono anche costituire spazi pertinenziali nel senso fissato in precedenza in questo studio; tuttavia, la loro disciplina, anche in termini di trasferimento espropriativo, da tale pertinenzialità civilistica sostanzialmente prescinde, derivando invece direttamente dalle prescrizioni inderogabili di legge<sup>92</sup>.

Il che comporta che - a voler seguire l'orientamento giurisprudenziale allo stato prevalente - il regime giuridico di tutti gli spazi a parcheggio relativi ad edifici completi, o per i quali erano già iniziate le vendite alla detta data del 16 dicembre 2005, è determinato dal detto vincolo *pubblicistico* di destinazione, opponibile a chiunque e perciò pure al pignorante. Dal che conseguirebbe, pertanto:

a) che il pignoramento dell'unità immobiliare cui compete urbanisticamente un diritto a spazi di parcheggio, ancorché a tali spazi non faccia riferimento alcuno ed indipendentemente dalla esistenza di un rapporto di pertinenzialità “civilistica” e/o dal dato catastale, ricomprenderebbe l'inerente vincolo di destinazione concretandosi nel diritto di uso perpetuo di tale parcheggio. L'esperto dovrebbe conseguentemente tener conto di tale diritto in sede di valutazione del bene<sup>93</sup>;

b) che il pignoramento del solo spazio a parcheggio dovrebbe considerare il vincolo di destinazione a favore delle unità immobiliari principali cui detto spazio è urbanisticamente vincolato, per-

---

<sup>90</sup> Si veda, ad esempio, Cass. Sez. II, n. 6533/1992.

<sup>91</sup> Cass. 4264/2006: l'efficacia retroattiva della norma va esclusa, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e, dall'altro, perché le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore. In senso decisamente contrario, LUMINOSO, *Ancora sulla commerciabilità dei parcheggi di cui alla Legge ponte: si profila un nuovo orientamento restrittivo della giurisprudenza?*, in Riv. Not., 2009, I, 1125.

<sup>92</sup> In tale senso espressamente MAGLIULO, cit.

<sup>93</sup> Il profilo è evidenziato da SOLDI, Manuale ... cit., 1248.

ché all'acquirente in sede esecutiva, come a quello privato, detto vincolo, con l'inerente diritto di uso perpetuo, sarebbe opponibile; anche di tanto si dovrebbe tener conto sin dalla stima del bene, in modo da evitare da parte dell'aggiudicatario azioni di evizione parziale o di risoluzione per *aliud pro alio* in relazione all'acquisto del bene gravato da vincolo non dichiarato.

A diverse conclusioni porterebbe la tesi per cui la nuova norma, ferma la sua portata innovativa e non interpretativa, avrebbe piena efficacia indipendentemente dall'epoca del completamento del fabbricato o del primo atto di trasferimento di porzione dello stesso<sup>94</sup>. In tal caso, il vincolo pubblicistico di destinazione rimarrebbe per i beni pignorati prima del 16 dicembre 2005, mentre sarebbe venuto meno per i pignoramenti successivi, per i quali varrebbero le norme generali.

### 5.8. In particolare, i parcheggi "Tognoli"

I parcheggi realizzati sulla base dell'art. 9 della L. 122/1989, cd. "Legge Tognoli" sono soggetti ad un regime circolatorio differenziato.

#### a) Parcheggi realizzati su aree private

I parcheggi realizzati, ai sensi del comma 1 della disposizione, su aree private (nel sottosuolo o al piano terra di edifici, oppure nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne<sup>95</sup>), possono essere trasferiti, secondo le prescrizioni dell'attuale testo del comma 5 del medesimo art. 9<sup>96</sup>, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. È di rilievo, da un lato, la possibilità che tali parcheggi siano realizzati in deroga alle previsioni urbanistiche e che la destinazione a parcheggio sia inderogabile; dall'altro, che il vincolo di pertinenzialità subisca una metamorfosi, virando dalla tradizionale nozione codicistica, caratterizzata dalla oggettiva destinazione di servizio al bene principale, ad una nozione di pertinenzialità "speciale" in cui la destinazione "reale" lascia il posto ad una destinazione puramente giuridica e convenzionale. Come è reso evidente dal fatto che il vincolo possa essere costituito a favore di unità immobiliare "posta nello stesso comune"; perciò, in ipotesi, anche a distanza assolutamente incompatibile con la configurabilità di un vincolo pertinenziale oggettivo. Il che ha fatto concludere per una sostanziale indifferenza, nell'ambito della vendita forzata, alla destinazione o meno del parcheggio pignorato a servizio di unità immobiliare principale<sup>97</sup>, così spezzando il vincolo pertinenziale, definitivamente o solo in attesa di ulteriore trasferimento.

In senso contrario, potrebbe osservarsi che il regime normativo del parcheggio Tognoli non sembra espressione solo di un obbligo per il soggetto realizzatore in funzione antispeculativa, ma anche di un vincolo oggettivo caratterizzante il frutto di intervento edilizio che potrebbe essere stato eseguito *in deroga allo strumento urbanistico*, tradendo perciò una permanente *funzione*

---

<sup>94</sup> LUMINOSO, Ancora sulla commerciabilità ..., cit., 1133 s.

<sup>95</sup> "I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. ..."

<sup>96</sup> "Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune."

<sup>97</sup> Così SOLDI, Manuale dell'Esecuzione Forzata, CEDAM, 6 ed., 2017, pp. 1251 s.

*pubblicistica* non solo di permanenza della destinazione a parcheggio, ma anche di necessitato vincolo ad unità immobiliare nel comune. Se questa fosse la corretta chiave di lettura, l'acquisto in sede esecutiva da parte di chi non fosse in grado di assicurare la contestuale destinazione pertinenziale ad altra unità immobiliare nel comune non assicurerebbe il rispetto del vincolo di legge. E' appena il caso di rilevare che si tratta di problemi di estrema delicatezza, in quanto, condividendo la tesi "oggettiva", il G.E., od il delegato dovrebbero indicare tra i requisiti dei partecipanti alla gara la titolarità di un immobile "principale" cui asservire il parcheggio<sup>98</sup>. Il problema si ripercuoterebbe per gli aventi causa dall'aggiudicatario.

#### **b) Parcheggi in diritto di superficie su aree pubbliche**

Nell'ambito del programma dei parcheggi, i Comuni possono prevedere la realizzazione di parcheggi su aree comunali o al di sotto delle stesse, da concedere in diritto di superficie per durata massima di novanta anni a privati, previa stipula di una convenzione (art. 9, comma 4, L. Tognoli): per tali parcheggi è stata mantenuta la originaria statuizione per cui essi, a pena di nullità, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono vincolati, a meno che la convenzione non preveda espressamente la libera cedibilità o la espressa autorizzazione del comune.

Anche per tali parcheggi si pone il problema di possibilità di vendita in sede esecutiva, quando l'immobile principale ed il parcheggio non siano espressamente oggetto di vendita in unico lotto. Stante la persistenza del vincolo amministrativo, è dubbia la possibilità di vendita separata del parcheggio (*rectius*, della proprietà superficaria del parcheggio) rispetto all'unità immobiliare cui esso è asservito, eccezion fatta, naturalmente, per i casi in cui la convenzione amministrativa in base alla quale il parcheggio è stato realizzato ne preveda la libera trasferibilità oppure il comune ne autorizzi il trasferimento all'aggiudicatario<sup>99</sup>.

### **5.9. Le accessioni**

Come visto in precedenza, la individuazione del bene pignorato è caratterizzata dal fatto che – salvo che nel caso in cui il pignoramento si riferisca a bene ipotecato volontariamente dal debitore<sup>100</sup> – essa è rimessa al creditore in forza del disposto dell'art. 555 c.p.c.<sup>101</sup>. Tuttavia, è ben possibile che l'immobile oggetto di pignoramento possa essere diverso da quello risultante nei titoli di acquisto (o nella ipoteca) perché al di sopra (o al di sotto) dell'immobile oggetto di acquisto e di trascrizione sia stato nel frattempo realizzato un fabbricato. In tale caso, per la comprensione di quale sia l'effettivo oggetto del procedimento diventa essenziale l'interpretazione dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione: la indicazione da parte del creditore nell'atto di pignoramento del solo terreno, magari con generico riferimento alle accessioni, può giuridicamente essere inteso come ricomprensivo anche opere realizzate in elevazione (o nel sottosuolo) che

---

<sup>98</sup> Soluzione prospettata da SOLDI, op. loc. ult. cit., ma scartata per le esecuzioni individuali (non per quelle concorsuali) in forza dei principi che regolano le vendite che non consentirebbero la previsione di particolari requisiti di legittimazione per chi partecipa alla gara.

<sup>99</sup> Un cenno va dato alla eventuale nullità dell'atto di acquisto in sede esecutiva di un parcheggio in violazione delle norme di riferimento. In ambito endoprocedimentale, la contestazione del pignoramento darà luogo ad opposizione ex art. 615 o art. 617 c.p.c., nei termini e con le modalità previste. Il problema si riproporrebbe però in fase di ulteriore trasferimento a terzi, a meno che non si ritenga che l'acquisto in sede espropriativa non abbia anche una funzione "purgativa" di limitazioni e vincoli, quali quelli in esame, a più o meno forte matrice pubblicistica.

<sup>100</sup> E non oggetto successivamente di modifiche che ne abbiano mutato la consistenza o la natura.

<sup>101</sup> Contro la possibilità che il valore dei beni pignorati ecceda il valore del credito e delle spese, è previsto che, anche d'ufficio, il G.E. potrà ridurre il pignoramento liberando uno o più beni ex art. 496 c.p.c.

abbiano un autonomo significato giuridico ed economico rispetto a quanto testualmente indicato?

In senso affermativo, si invoca in proposito il disposto dell'art. 2811 c.c. in riferimento alla estensione della ipoteca a miglioramenti, costruzioni ed *accessioni*<sup>102</sup>. Tale norma ben si attaglia alle accessioni al suolo che intervengono *dopo* che l'ipoteca sia iscritta; non sembra invece necessariamente implicare che l'ipoteca sul suolo si debba estendere anche al fabbricato già ivi esistente, e non menzionato nell'ipoteca. Se così fosse, non si comprenderebbe il disposto dell'art. 2826 c.c.<sup>103</sup>:

a) in riferimento agli immobili definiti, completi, infatti la norma prescrive di indicare *specificamente*, e – si noti – prima della *ulteriore* indicazione dei dati catastali, innanzi tutto la *natura* dell'immobile, e solo dopo i dati catastali;

b) in riferimento ai fabbricati in corso di costruzione, la norma, in luogo dei dati catastali del fabbricato (ancora non esistenti) impone di indicare i dati del suolo ove il fabbricato insiste.

In entrambi i casi, la norma non avrebbe senso se la indicazione dei dati catastali del suolo ricomprendesse le accessioni in senso lato, cioè tutto quanto insistesse sul suolo.

La soluzione interpretativa proposta appare poi confermata dalle norme stabilite dalla Circolare 128/1995, che, come già visto<sup>104</sup>, impongono che sia indicata la natura del bene oggetto della formalità con apposita lettera identificativa e che siano indicati i dati catastali del suolo sul quale il manufatto insiste.

Trova così conferma la ipotesi ricostruttiva che impone la necessità che il bene immobile pignorato (come quello oggetto di negoziazione, del resto) debba essere specificato, prima ancora che con la *identificazione* catastale, con una precisa sua *individuazione*<sup>105</sup>.

Nel caso di pignoramento che indichi il solo suolo, nonostante il fatto che, al momento del pignoramento, su detto suolo già insista un manufatto rilevante, si è in presenza di non corretta *individuazione* del bene pignorato, oltre che di una *identificazione* dello stesso non corretta rispetto ai parametri normativi. Ed anche in tal caso, come precedentemente rilevato trattando delle pertinenze, si finirebbe col determinare un *pignoramento occulto*, vale a dire un pignoramento che solo per implicito si vorrebbe esteso ad un bene autonomo e diverso da quello testualmente indicato, con l'ingiustificato sacrificio delle ragioni di terzi che invece sulla libertà del manufatto avessero fatto affidamento, a causa della non corretta individuazione ed identificazione del bene da parte del creditore. Il rilievo sembra decisivo nel senso di dover escludere dal procedimento di espropriazione del suolo il fabbricato già ivi insistente, in quanto bene funzionalmente, economicamente e giuridicamente diverso da quello pignorato<sup>106</sup>.

---

<sup>102</sup> In tal senso, Cass. 7522/1987; ASTUNI, Oggetto del pignoramento, in Rivista dell'esecuzione forzata 4/2009, 608. La sentenza però riguarda un caso in cui il fabbricato ritenuto ricompreso quale accessione nel pignoramento era *privo di autonomia economica e giuridica*. Nel senso della opinione che qui si contrasta invece Cass. 5796/2014, nell'ambito però di un *obiter dictum*, in quanto, nel caso di specie, il ricorso del debitore, che lamentava che la procedura esecutiva aveva contemplato solo il suolo, e non il fabbricato abusivamente ivi realizzato, era stato respinto perché proposto oltre i termini stabiliti dall'art. 617 c.p.c. Ammettere la possibilità della questione in sede di rilascio, ha stabilito la Cassazione, avrebbe vanificato i termini della opposizione agli atti esecutivi.

<sup>103</sup> Art. 2826 c.c.: "... 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

<sup>104</sup> V. il precedente punto 3.1.

<sup>105</sup> Come diffusamente trattato in generale ai precedenti capitoli 2 e 3, in base alle corpose indicazioni di PETRELLI, *Brevi note ...*, cit., e *L'individuazione ...*, cit.

<sup>106</sup> SIDERI - PICCOLO, Principi in tema di estensione dell'ipoteca ai miglioramenti, alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, cit., IV.

Anche alla luce dei principi di diritto stabiliti nell'analogo caso esaminato dalla Cass. 11272/2014<sup>107</sup> in riferimento alle pertinenze, la conclusione sembra pacifica nel caso in cui il fabbricato realizzato in accessione abbia già un suo autonomo identificativo catastale.

Analogo conclusione si dovrebbe però trarre anche ove il fabbricato non fosse accatastato, ma già completo o comunque realizzato parzialmente in modo da avere già una autonomia funzionale ed economica. Anche in tal caso, infatti, indipendentemente dalla identificazione catastale del bene, che dovrebbe avvenire in ottemperanza al disposto dell'art. 2826, ultima parte, c.c.<sup>108</sup>.

La conferma di quanto sostenuto è nel fatto che, se la formalità avente riguardo al suolo si estendesse anche a tale "accessione", non si comprenderebbe il disposto dell'art. 2645-bis, commi 4 e 5, c.c. che, in riferimento ad una analoga ipotesi, proprio al fine della opponibilità della formalità, impongono la indicazione di *dati descrittivi ulteriori* rispetto al mero suolo affinché la formalità possa avere efficacia anche in riferimento al manufatto che vi insiste.

Il pignoramento si può intendere esteso invece alle *accessioni in senso proprio*, anche già esistenti al momento del pignoramento, che non possano tuttavia essere considerate un autonomo bene, e quindi non possano considerarsi già individuate: si pensi alle fondamenta di un realizzando edificio, o ad altre opere prive di autonoma individualità economica e giuridica, quali i "comodi rurali", per tali intesi piccoli manufatti a servizio del fondo, rispetto al quale si trovano in rapporto di assoluta accessorietà. Si tratta di un discorso del tutto analogo a quanto sopra fatto in riferimento alle pertinenze<sup>109</sup>.

Ove perciò nel corso della esecuzione si dovesse individuare un bene funzionalmente ed economicamente (e perciò anche giuridicamente) autonomo insistente sul suolo (o realizzato in sovrapposizione rispetto all'edificio) pignorato, il creditore che volesse attrarre anche tale bene al pignoramento non potrebbe che attivare nuovo pignoramento integrativo, per poi chiedere la riunione delle procedure, senza potere però beneficiare degli effetti del disposto degli artt. 2913 ss. c.c. se non dal giorno della trascrizione di tale pignoramento "integrativo".

## 6. CONCLUSIONI

L'analisi che precede conferma l'ipotesi di partenza secondo la quale alla pragmaticità delle soluzioni offerte dalla giurisprudenza e dalla dottrina non corrisponde sempre una rigorosa applicazione delle norme e dei principi espressi dall'ordinamento. Tanto, in particolare, per l'utilizzo promiscuo dei termini e delle categorie giuridiche di individuazione ed identificazione dei beni oggetto dei diritti immobiliari, sulla base di una a volte affermata, a volte smentita (ma comunque non ben definita) preponderanza del dato catastale sugli altri dati di identificazione dei beni.

La riflessione sui momenti procedurali e funzionali della espropriazione (Capitolo 1) evidenzia che gli interessi in discussione non si limitano a quelli del creditore e del debitore, tradizionalmente oggetto della analisi dei processualisti, essendo testuale ed ineludibile anche (e, forse, soprat-

---

<sup>107</sup> Per i quali si rinvia al precedente punto 6.5.

<sup>108</sup> Menzionando (individuando) l'esistenza di un manufatto con la specificazione che la formalità si riferisce ad un bene non ancora accatastato a mezzo della indicazione di apposita lettera, ed identificandolo catastalmente, in mancanza di dati propri, con quelli del suolo al di sopra del quale esso insiste.

<sup>109</sup> SIDERI - PICCOLO, Principi in tema di estensione dell'ipoteca ai miglioramenti, alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, cit.

tutto) la considerazione dell'interesse dell'aggiudicatario a "comprare bene", con i conseguenti riflessi in termini di competitività del sistema giuridico.

Ma se tanto è vero, ciò comporta che l'atto di individuazione del bene da sottoporre ad espropriazione nell'atto di pignoramento e, consequenzialmente, nella relativa nota di trascrizione, non può essere visto come un momento meramente riproduttivo di dati esterni (foglio, particella e subalterno catastali) o di atti pregressi (titolo di acquisto, ipoteca). A tale atto non può che essere riconosciuto un carattere decisionale di quanto oggetto del pignoramento (e, per esclusione, di quanto non lo è); esso impone perciò una attenta valutazione di quanto da pignorare, ed in particolare un aggiornamento così del dato storico rinvenuto nel catasto, nel titolo di provenienza o nella stessa ipoteca. Tanto non solo nell'ambito della dialettica tra le parti del processo esecutivo e delle eventuali controversie per opposizione all'esecuzione/agli atti esecutivi, ma nell'interesse dei terzi, per tali intesi sia i titolari di diritti che da una non corretta individuazione del bene pignorato sarebbero, quanto meno di fatto, pregiudicati, sia degli aggiudicatari, prima potenziali, poi attuali, i quali devono essere in grado di comprendere con accettabile grado di certezza a quale acquisto stanno concorrendo.

In questi termini, la assoluta identificazione del bene col dato catastale, nonostante la accresciuta affidabilità dello stesso acquisita negli anni, rischia di essere fuorviante: l'analisi al Capitolo 3 ha evidenziato le criticità della identificazione catastale, sotto i profili della astrattezza, della discrezionalità, della staticità, della non immediata percepibilità, della funzione principalmente tributaria. L'analisi delle norme di individuazione ed identificazione dei beni immobili consente di concludere che il dato catastale è effettivamente divenuto un dato primario ed essenziale nella identificazione immobiliare; esso non può però essere elevato a dato totalizzante, quasi coincidente con l'immobile stesso, come invece la prassi operativa, soprattutto dei tecnici, tende a fare; a meno di non giungere ad una rappresentazione così minuziosa dei beni rappresentati che porterebbe al paradosso di Jorge L. Borges nello scritto *Mappa dell'Impero in scala 1:1*<sup>110</sup>). Certamente l'interprete e l'operatore non possono prescindere da tale dato; essi tuttavia non possono nemmeno appiattirvisi; tanto che, al di là dell'uso colloquiale atecnico, sarebbe bene non ricorrere nemmeno alla sintetica (ma fuorviante) formula "*ipoteca (pignoramento, vincolo, etc.) gravante sulla particella ...*". Continuando sul piano metaforico, il dato catastale sembra infatti accostabile a quella che, nel campo medico, è una radiografia: una rappresentazione, *semplificata*, della realtà; ma una rappresentazione che non costituisce la realtà. L'analisi del fenomeno, giuridico come medico, necessita di una più o meno complessa operazione tecnico valutativa della rappresentazione (il dato catastale, la radiografia), da affidare a chi quella rappresentazione sia in grado di inserire in un processo che decifri la complessità.

Allo stato, l'esame della effettiva *ratio* delle pronunzie e degli orientamenti esaminati porta infatti ad escludere l'assoluta prevalenza del dato catastale, ed invece attesta una estrema attenzione agli interessi sottesi al pignoramento immobiliare; anche se, probabilmente per la non compiuta elaborazione scientifica sui problemi della individuazione e della identificazione degli immobili, le motivazioni delle pronunce (ed ancor più i commenti delle stesse) finiscono facilmente per ap-

---

<sup>110</sup> *Del rigore della scienza*, in *Storia universale dell'infamia* (Il Saggiatore, 1961 traduzione di Mario Pasi). L'autore argentino cita un libro che in realtà non esiste: "... In quell'Impero, l'Arte della Cartografia giunse a una tal Perfezione che la Mappa di una sola Provincia occupava tutta una Città, e la mappa dell'impero tutta una Provincia. Col tempo, queste Mappe smisurate non bastarono più. I Collegi dei Cartografi fecero una Mappa dell'Impero che aveva l'Immensità dell'Impero e coincideva perfettamente con esso. Ma le Generazioni Seguenti, meno portate allo Studio della cartografia, pensarono che questa Mappa enorme era inutile e non senza Em pietà la abbandonarono all'Inclemenze del Sole e degl'Inverni. Nei deserti dell'Ovest rimangono lacerate Rovine della Mappa, abitate da Animali e Mendichi; in tutto il Paese non c'è altra reliquia delle Discipline Geografiche. (Suárez Miranda, Viajes de varones prudentes, libro IV, cap. XIV, Lérida, 1658)". Consultato il giorno 1/05/2018 su <http://keespoppinga.blogspot.it/2013/10/le-fonti-della-mappa-dellimpero.html> ove si trova anche la sintesi di ulteriormente paradossali corollari.

poggiarsi formalmente ai tratteggi, ed oramai piuttosto sterili, argomenti della prevalenza del dato catastale o del dato descrittivo.

L'esame compiuto invece evidenzia la necessità che il bene sia individuato con una serie di dati complessivi, tra cui anche i dati catastali. Il che comporta anche che un eventuale errore nel dato catastale possa non condurre ad un'incertezza esiziale della formalità, laddove esso possa essere oggetto di lettura correttiva in base agli stessi elementi contenuti nella nota di trascrizione.

In questo quadro, la pretesa che il pignoramento del solo suolo (sul quale, nel frattempo, sia stato realizzato un fabbricato avente una propria autonomia economica e giuridica) possa, automaticamente, per *accessione*, estendersi anche a detto manufatto, in quanto l'originaria ipoteca aveva ad oggetto il solo terreno, non sembra avere più fondamento della pretesa del medico che intenda formulare oggi una diagnosi in base ad una radiografia risalente ad anni addietro.

Fuor di metafora, l'identificazione di cosa sia effettivamente oggetto del pignoramento, e di cosa ne sia fuori, impone un confronto con dati normativi che contemplano interessi di tipo diverso, tutti confluenti nel processo esecutivo (come si è cercato di dimostrare) e tutti necessitanti di adeguata complessiva valutazione. La asserita assoluta prevalenza del dato catastale di questa complessità appare fare un taglio gordiano, appiattendolo la valutazione di tali interessi rispetto ad una rappresentazione più o meno fedele alla realtà.

Tali principi sono stati applicati alla casistica giurisprudenziale e dottrina, ricevendo, per lo più, una conferma delle soluzioni adottate dalla prassi, ma sulla base di argomenti meno convincenti.

Un particolare esame è stato fatto poi in riferimento alle pertinenze ed alle accessioni, in relazione alle quali sembra particolarmente frequente la contraddittorietà tra le massime giurisprudenziali, cercando di individuare i principi fondanti delle decisioni, al di là delle loro sintesi. Ne è emersa una valutazione giurisprudenziale degli interessi in causa ben più attenta di quello che risulta dalle massime. In particolare, è emersa chiara l'espressione del principio che il pignoramento non può essere occulto, cioè non può riguardare un bene che abbia una sua autonoma individuazione economico-giuridica e che non sia stato specificamente individuato nell'atto di pignoramento, indipendentemente dal fatto che esso sia o meno oggetto di autonoma identificazione catastale.

Ben distinto dal tema generale delle pertinenze è quello dei parcheggi pertinenti, laddove sulle considerazioni fatte in generale prevalgono aspetti normativi di tipo urbanistico, di prevalenza o meno di tali interessi rispetto a quelli connessi al processo esecutivo e di eventuale "riemersione" degli stessi in sede di nuova negoziazione del bene da parte dell'aggiudicatario. Si tratta di temi complessi, tendenzialmente risolti dagli interpreti nel senso della superabilità del vincolo di non trasferibilità della pertinenza rispetto al bene cui è pertinentialmente legata, senza però particolare approfondimento dei connessi interessi di tipo urbanistico.