



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli Nord in Aversa, in persona del dott. Alessandro Auletta, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al RG n. 5284/2019,

tra

~~XXXXXXXXXX~~, in persona del l.r.p.t.,

rappresentata e difesa – come da procura in atti – dall'avv. Pasquale ~~XXXXXX~~ (CF: ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~) e domiciliata, per quanto possa occorrere, ex art. 82 r.d. n. 37 del 1934, presso la Cancelleria

OPPONENTE

e

~~XXXXXXXXXX~~

OPPOSTO CONTUMACE

nonché

~~XXXXXXXXXX~~ (CF: ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~)

~~XXXXXXXXXX~~ (CF: ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~),

rappresentati e difesi – come da procura in atti – dall'avv. Cristian ~~XXXXXX~~ (CF: ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~) e dall'avv. Paola ~~XXXXXX~~ (CF: ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~), e domiciliati, per quanto possa occorrere, ex art. 82 r.d. n. 37 del 1934, presso la Cancelleria

ALTRA PARTE NECESSARIA

AVENTE AD OGGETTO

Opposizione ex art. 617 c.p.c.

CONCLUSIONI

Come da verbali e atti di causa.

MOTIVI DELLA DECISIONE



1. Con atto di citazione ritualmente notificato ai sig.ri ~~Scotto~~ e ~~Quaranta~~, la ~~Grifone s.r.l.~~ (d'ora innanzi, anche: l'opponente) ha introdotto la fase di merito dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il provvedimento con il quale il G.E. della procedura esecutiva immobiliare n. 779/2014 ha rigettato l'istanza di vendita e dichiarato l'improcedibilità dell'esecuzione relativamente all'immobile individuato al CF del Comune di Giugliano al foglio ~~82~~, p.lla ~~1278~~, sub ~~4~~, con conseguente estinzione *in parte qua* del procedimento.

2. Nella fase sommaria della presente opposizione, la ~~Grifone~~ s.r.l. ha censurato la motivazione assunta dal G.E. alla base del proprio provvedimento di chiusura anticipata e cioè che "il terreno (...) su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento ha un autonomo identificativo catastale che non è stato soppresso (...). Inoltre, avendo un autonomo identificativo catastale (...) si intende estendere il pignoramento ad un bene diverso da quello pignorato, avente un autonomo identificativo catastale"; in particolare, secondo l'opponente, tale autonomo identificativo "è stato soppresso (...) in data 3.2.2012 (...), generando (...) l'immobile FABBRICATO URBANO da accertare, stesso foglio e particella con in visura la seguente espressa annotazione: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato (...) al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al NCEU, OVVERO MAPPALE FABBRICATI CORRELATO SEZIONE URB FOGLIO ~~82~~, PARTICELLA ~~1278~~, cioè l'identificativo dell'immobile pignorato"; in altre parole "nell'identificazione catastale il creditore pignorante non poteva che indicare correttamente la particella ~~1278~~ e richiamare nella descrizione, come ha fatto, il dato storico ante 2012 del terreno; l'identificazione dell'immobile nella nota di trascrizione con la particella ~~1278~~, sub 1 è assorbente, in quanto al Catasto terreni al momento della trascrizione del pignoramento (...) non esiste più l'identificativo del terreno ma il mappale ~~1278~~ è il medesimo fabbricato con espresso richiamo in visura dell'identificativo ~~1278~~ trascritto".

3. Sempre a dire dell'opponente, sarebbe errata l'ulteriore motivazione del provvedimento impugnato secondo cui "l'identificativo catastale non è stato soppresso tanto che è stato oggetto di successive autonome alienazioni"; in primo luogo, sarebbe irrituale la costituzione dei terzi "sedicenti proprietari del bene esecutato", con la conseguenza che le "successive alienazioni del bene non dovevano trovare collocazione nell'ordinanza"; in secondo luogo, perché le "presunte successive autonome alienazioni (...) consistono in un unico atto di compravendita (...) non opponibile al pignoramento precedentemente trascritto, con il quale i medesimi sedicenti proprietari acquistano il terreno riportato alla particella ~~1278~~, terreno che però già dal 3 febbraio 2012 era stato catastalmente soppresso, non dal legittimo proprietario, ovvero il debitore, bensì dai germani Bassano, che non ne hanno la proprietà ma nell'atto dichiarano un sedicente possesso continuo ecc. ecc."



4. Dipoi sarebbe censurabile la motivazione secondo cui “il fabbricato non esiste *in rerum natura*”; invero, “il manufatto esisteva *in rerum natura* già almeno dall’aprile 2008, così come ad agosto 2011 ed agosto 2012 (...); purtroppo non esiste più perché abbattuto/rimosso nel luglio 2017”.

5. In definitiva: a) il creditore, con l’atto di pignoramento, avrebbe pignorato “l’unico immobile giuridicamente e catastalmente esistente (...) ovvero il fabbricato/manufatto rappresentato dalla particella ~~1433~~, sub 4 del foglio ~~22~~, alla quale era espressamente correlata al Catasto Terreni la particella ~~1433~~”, immobile che peraltro secondo la relazione notarile allegata all’istanza di vendita “si appartiene” al debitore esecutato; b) “il successivo abbattimento del fabbricato (...) accertato dal custode alla data del primo accesso del 12 ottobre 2017, trascorsi due anni dal pignoramento, costringono il creditore a concentrare il pignoramento sull’area di risulta, previo inserimento della medesima area con autonoma particella nel Catasto terreni, con conseguente rettifica/integrazione della trascrizione al nuovo mappale, comunque sempre catastalmente correlato all’immobile pignorato”.

6. Le conclusioni che l’opponente rassegna sono le seguenti:

- 1) revocare l’ordinanza assunta dal G.E. in data 24.2.2019;
- 2) accogliere l’opposizione e per l’effetto: a) disporre, conseguentemente all’abbattimento del preesistente immobile pignorato, la variazione catastale dell’originaria particella con l’area di risulta del medesimo con annesse aree scoperte circostanti, e disporre l’integrazione della trascrizione al nuovo mappale catastale; b) disporre la vendita del predetto immobile; c) disporre l’immediata liberazione dell’immobile pignorato da chiunque lo detenga abusivamente

7. Il G.E. ha disatteso le difese dell’opponente; rigettato l’istanza di sospensione dell’efficacia del provvedimento impugnato; condannato l’opponente alle spese; assegnato il termine per la introduzione del giudizio di merito.

8. Si sono costituiti i sig.ri ~~Giuseppe Pizzolo~~ e ~~Edoardo Di Giuseppe~~ rilevando in via preliminare la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti del debitore; nel merito hanno dedotto che “nessuna trascrizione pregiudizievole a carico del suddetto terreno è stata effettuata in data precedente all’acquisto del 27.4.2017”; ed invero “proprio dalla visura catastale storica prodotta dall’opponente si rileva nel caso di specie che alcuna *soppressione* – in senso tecnico – della particella presente nel Catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania si è avuta (...); nella visura è presente semplicemente un’annotazione con la quale sono stati resi edotti i terzi che trattasi di una particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del d.l. n. 78/2010 con la conseguenza che al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l’identificativo già assunto al NCEU”; ne discende che “la Giocard avrebbe dovuto eventualmente indicare quale oggetto della trascrizione il terreno con il suo reale identificativo



catastale e così non è stato provvedendo ad indicare quale oggetto del pignoramento solo un *fabbricato fantasma*"; d'altro canto, anche la critica all'affermazione per cui "il fabbricato non esiste *in rerum natura*" è, secondo i sig.ri ~~Carlo~~ e ~~Luca~~, fallace in quanto: a) il manufatto "se così si può definire non poteva evidentemente essere oggetto del pignoramento in quanto bene assolutamente non assoggettabile ad esecuzione forzata (...) attesa la palese assenza di titolo autorizzativo alla sua realizzazione"; b) il terreno su cui insiste il fabbricato non può considerarsi (come già ritenuto dal G.E.) accessione di quest'ultimo, in quanto il terreno rappresenta il bene principale e non può considerarsi una accessione di un fabbricato che insiste sul terreno"; c) non sarebbe possibile (come già ritenuto dal G.E.) procedere alla notifica di un pignoramento in rettifica ed alla conseguente trascrizione.

9. I predetti sig.ri ~~Carlo~~ e ~~Luca~~ hanno concluso in conformità.

10. All'udienza di comparizione la difesa dell'opponente ha rilevato la tardività della costituzione dei sig.ri ~~Carlo~~ e ~~Luca~~, con conseguente decadenza degli stessi dalle eccezioni non rilevabili d'ufficio; ha chiesto (essendo a tanto autorizzato) di estendere il contraddittorio nei confronti del debitore, che è rimasto contumace.

11. Alla successiva udienza la difesa degli opposenti ha dedotto quanto segue:

"(...) si riporta ai propri atti introduttivi ed alle proprie difese raccolte nei verbali d'udienza, confermandone integralmente il contenuto, preliminarmente chiede, per quanto motivato nel proprio ricorso introduttivo e nell'atto di citazione, l'estromissione dal presente giudizio di ~~Carlo~~ ~~Luca~~ e ~~Luca~~ ~~Luca~~, in quanto i medesimi non hanno mai formalizzato opposizione ex articolo 619 C.P.C. nel prodromico procedimento esecutivo, che possa giustificare la legittimazione passiva per la presente opposizione."

12. Disattesa l'istanza di sospensione, il G.I. concedeva i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c.; con ordinanza del 9.3.2021, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e all'udienza dell'1.2.2022 è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui agli artt. 189-190 c.p.c.

13. Le parti hanno sostanzialmente ribadito le proprie difese, concludendo in conformità.

14. Va disattesa la preliminare eccezione formulata dall'opponente secondo cui la tardività della costituzione dei "terzi" sarebbe tardiva; rileva infatti evidenziare che i termini assegnati dal G.E. erano "dimezzati" e che quindi, tenuto conto di questo termine, la costituzione è tempestiva; peraltro, come si dirà *infra*, il *thema decidendum* investe la validità o meno del pignoramento, avuto riguardo alla idoneità o meno dello stesso ad identificare univocamente (o comunque senza incertezza) il bene pignorato, dal che consegue che i profili introdotti dai "terzi"

(circa l'opponibilità del loro acquisto alla procedura) sono, sostanzialmente, ultronei rispetto a tale tema decisorio (e quindi assorbiti nel senso che si spiegherà).

15. Ciò posto, l'opposizione va rigettata per i motivi che si vanno a dire.

16. Va preliminarmente evidenziato quanto segue:

- i) il pignoramento da cui origina la procedura n. ~~4778~~2014 ha colpito i seguenti beni: a) piena proprietà del bene allibrato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania foglio ~~472~~, p.lla ~~1100~~, sub ~~A~~ (tra parentesi è specificato che trattasi della "ex particella ~~498~~, fabbricato urbano da accertare (...), già particella ~~498~~, pascolo (...); b) il diritto di proprietà per 1/2 del terreno ubicato nel medesimo Comune ed allibrato al CT dello stesso al foglio ~~66~~, p.lla ~~492~~; c) il diritto di proprietà per 1/2 del terreno ubicato nel medesimo Comune ed allibrato al CT dello stesso al foglio ~~80~~, p.lla ~~493~~; d) il diritto di proprietà per 1/2 del terreno ubicato nel medesimo Comune ed allibrato al CT dello stesso al foglio ~~66~~, p.lla ~~493~~; e) piena proprietà del terreno ubicato nel medesimo Comune ed allibrato al CT dello stesso al foglio ~~67~~, p.lla ~~492~~;
- ii) i beni sopra indicati sono riportati (con i medesimi estremi catastali) nella nota di trascrizione e nel quadro D della stessa non vi è alcuna annotazione;
- iii) la relazione notarile allegata all'istanza di vendita (e in specie nel paragrafo intitolato "osservazioni"), relativamente al bene di cui alla lett. a), attesta che "il fabbricato non risulta raffigurato in mappa mentre risulta ancora raffigurata la particella del terreno su cui insiste il fabbricato (foglio ~~66~~, p.lla ~~493~~)";
- iv) alcuna planimetria catastale o visura storica relativa all'immobile di cui sopra è allegata nel fascicolo dell'esecuzione, mentre quella allegata nel fascicolo relativo alla fase di merito dell'opposizione non contiene alcun riferimento alla "corrispondenza" tra tale bene e l'area di sedime come indicata al Catasto terreni;
- v) la visura storica dell'immobile allibrato al Catasto terreni non contiene alcun riferimento alla intervenuta "soppressione" di tale bene, ma solo alla circostanza che la particella è "interessata" da immobile urbano non ancora regolarizzato.

17. Tenuto conto delle conclusioni rassegnate (v. *supra* par. 6), il tema della presente decisione investe la declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione (conseguente alla rilevata nullità del pignoramento) con esclusivo riguardo al bene di cui al punto i), lett. a).



18. Vanno in primo luogo ricordati i principi affermati (e recentemente ribaditi) dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui “l’errore sugli elementi identificativi dell’immobile pignorato non è causa di nullità dell’atto di pignoramento salvo che induca incertezza assoluta sul bene gravato” (Cass. 7.3.2022, n. 7342; Cass. 15.9.2020, n. 19123); a sua volta tale giurisprudenza si ricollega a quella più remota che aveva affermato che “l’indicazione, nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione, di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento stesso ... non vizia né l’uno né l’altra, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all’atto dell’imposizione del vincolo, sì che l’erroneità, di per sé considerata, non comporti confusione sui beni o perfino un riferimento a beni ontologicamente differenti” (Cass. 7.11.2013, n. 25055).

19. Il Tribunale ritiene di dover dare corso a tale giurisprudenza e quindi di dover applicare i principi suddetti al caso in esame.

20. Dall’analisi di quanto emerso dagli atti assumono rilievo dirimente, nel senso della non univoca identificazione del bene, le seguenti circostanze: nell’atto di pignoramento si dà atto che il bene di cui al foglio 82, p.la 1176, sub 1 coincide con quello “ex particella 138, fabbricato urbano da accertare (...), già particella 138, pascolo (...)”, con ciò dando ad intendere l’avvenuta soppressione di quest’ultimo all’atto della costituzione “catastale” del primo: soppressione viceversa mai avvenuta per quanto documentato; b) la relazione notarile allegata all’istanza di vendita dà atto che “il fabbricato non risulta raffigurato in mappa mentre risulta ancora raffigurata la particella del terreno su cui insiste il fabbricato (foglio 82, p.la 138)”; c) alcuna visura storica relativa all’immobile di cui sopra è allegata nel fascicolo dell’esecuzione, mentre quella allegata nel fascicolo relativo alla fase di merito dell’opposizione non contiene alcun riferimento alla “correlazione” tra tale bene e l’area di sedime come indicata al Catasto terreni.

Da tali elementi fattuali discende l’assoluta incertezza circa l’identificazione del bene, sulla scorta delle risultanze catastali e quindi la nullità *in parte qua* del pignoramento.

Più in dettaglio, dalla documentazione catastale afferente all’immobile urbano non emerge la necessaria corrispondenza con il bene allibrato al Catasto terreni (ed anzi la relazione notarile la esclude, ravvisando al contrario una incertezza sul punto); né tale corrispondenza è stata esplicitata (come pur possibile) nella nota di trascrizione – ad esempio nel c.d. quadro D – il che non ha precluso l’autonoma circolazione del terreno, in quanto (secondo le risultanze dei RI) non gravato dal pignoramento, e ciò costituisce l’ulteriore riprova della mancata documentazione della richiesta corrispondenza e, quindi, dell’incertezza nella identificazione del bene pignorato ai fini indicati.

Alla luce di quanto detto, è sostanzialmente irrilevante, la circostanza (di cui le parti controvertono) che l'immobile "urbano" esista o meno *in rerum natura*; come pure che lo stesso risulti o meno dalla documentazione fotografica allegata con riferimento ai diversi momenti storici cui i rilievi attengono: si tratta di profili che non incidono sulla nullità formale del pignoramento, che, unitamente agli atti allegati all'istanza di vendita, deve consentire l'inequivoca identificazione, sulla base di un riscontro cartolare, del bene aggredito in via esecutiva; altrimenti detto, i documenti in questione devono rappresentare fedelmente lo "stato di fatto" e non ingenerare, in ordine allo stesso, alcuna incertezza, diversamente da quanto avvenuto nel caso di specie.

21. Le ulteriori domande poste dall'opponente vanno rigettate: quella relativa alla possibile "sanatoria" del pignoramento - che comunque avrebbe effetto solo *ex nunc* - poiché la stessa è ammessa solo nel caso in cui non sussista la predetta assoluta incertezza nella identificazione del bene (ma si tratti ad esempio di "allineare" un dato catastale remoto, e non più esistente, con quello attuale); quella relativa alla liberazione del bene, perché presupporrebbe la prosecuzione dell'esecuzione con riferimento al bene in questione e, quindi, l'accoglimento delle domande sopra rigettate.

22. Le spese (peraltro già legittimamente disposte dal G.E., con riferimento alla fase sommaria dell'opposizione, tenuto conto della costante giurisprudenza di legittimità: Cass. 24.10.2011, n. 22033, che per prima ha sostenuto la necessità che il G.E. liquidi le spese di fase; si richiamano, per comodità, i seguenti precedenti, tra i tanti: Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30300 del 20/11/2019, Rv. 656163 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 15082 del 31/05/2019, Rv. 654225 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 9652 del 13/04/2017, Rv. 643828 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 12170 del 14/06/2016, Rv. 640317 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 25111 del 14/12/2015, Rv. 638308 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 25169 del 26/11/2014, Rv. 633274 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 22033 del 24/10/2011, Rv. 620285 - 01) seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico dell'opponente.

Letto il d.m. n. 55 del 2014 e ss.mm., tenuto conto del valore del credito precettato (Cass. 13.2.2015, n. 2858), le stesse sono quantificate in complessivi euro 4.015,00 così determinati:

- euro 2.430,00 per la fase di studio;
- euro 1.550,00 per la fase introduttiva;
- euro 0,00 per la fase istruttoria (atteso il manca svolgimento di attività istruttorie);
- euro 4.050,00 per la fase decisionale,

il tutto per l'ammontare di euro 8.030,00 cui è stata applicata la riduzione del 50% in virtù delle conferenti disposizioni del d.m.

