PROBLEMATICHE SULLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

 Con la legge n. 52 del 1985 è stata introdotta la meccanizzazione delle Conservatorie dei RR. II., ed è stato modificato l'art. 2826 c.c.

 Il bene pignorato deve essere individuato mediante i dati di identificazione catastale Difformità dei dati catastali tra atto di pignoramento (e relativa nota di trascrizione) e titolo di provenienza (che individua altro immobile)

la procedura è
IMPROCEDIBILE,
perché il bene
pignorato è diverso
da quello intestato
al debitore

L' atto di pignoramento e la nota di trascrizione sono conformi, ma non corrispondono a nessun bene esistente al Catasto

il pignoramento e la trascrizione sono



(Cass. 8.3.2005 n. 5002).

Difformità tra atto di pignoramento e nota di trascrizione

La trascrizione è **Nulla** (art. 2655 c.c.). I riferimenti catastali del bene indicati nel pignoramento, poiché non trascritti, **NON sono opponibili ai terzi.**

"Rettifica" del pignoramento errato



Non è sufficiente rettificare la nota di trascrizione. È necessario rinnovare l'atto di pignoramento (Cass. 16.5.2008 n. 12429).

La rinnovazione dell'atto deve essere preceduta da notifica di nuovo precetto, se il primo è perento. L'atto di pignoramento è corretto. Il vizio insiste nella sola nota di trascrizione.



È sufficiente una nuova trascrizione "in rettifica" con efficacia ex nunc.

DOBBIAMO DISTINGUERE

- Dati catastali errati
- Dati catastali non rispondenti a quelli attualmente esistenti

Dati catastali non attuali

- I criteri suggeriti dalla Cassazione (Cass. 7.11.2013 n. 25055):
- L'indicazione nel pignoramento e nella trascrizione di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento NON VIZIA né l'una né l'altra purchè:
- Vi sia continuità tra i dati catastali indicati e quelli corretti alla data del pignoramento
- Non vi sia incertezza sul bene fisicamente identificato

Dati catastali errati

I criteri suggeriti dalla Cassazione (Cass. 31.1.2014 n. 2110):

L'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi dell'immobile non è causa di nullità del pignoramento tranne nel caso in cui comporti INCERTEZZA ASSOLUTA sul bene stesso

Difformità dei dati che NON incidono sulla validità dell'atto di pignoramento:

1. Variazione catastale NOMINALE (variazione che investe il solo dato catastale in sé considerato e non anche l'immobile richiamato da quel dato)

Esempio:

Modifica identificativo per allineamento mappe, in generale per modifica d'ufficio denominazione particella o subalterno

Difformità dei dati che NON incidono sulla validità dell'atto di pignoramento:

 Variazione catastale SOSTANZIALE (investe la rappresentazione stessa del bene in catasto, MA il mutamento NON riguarda la consistenza del bene richiamato dai dati catastali) che non incide sulla continuità dei dati catastali e non comporta incertezza sul bene pignorato

Esempi:

Fusione o accorpamento di subalterni, particelle o mappali, (SOLO quando il pignoramento ha ad oggetto e contiene indicazione di tutti i sub o p.lle interessate dalla fusione)

Frazionamento (SOLO quando la consistenza della originaria particella corrisponde esattamente alla somma delle consistenze delle particelle derivate dal frazionamento)

Attribuzione alla scheda catastale di autonomi dati di indentificazione (Es. pignoramento di fabbricato con indicazione della scheda catastale e dei dati del terreno al C.T., successivamente attribuzione alla scheda di un identificativo a C.F.

In sintesi

Pignoramento di particella o sub SOPPRESSO a causa di FRAZIONAMENTO (con soppressione dell'u.i. preesistente) ovvero FUSIONE in unica u.i. di mappali (o sub.) pignorati con i dati delle uu.ii. ormai soppresse in conseguenza della fusione

Il pignoramento (e sua trascrizione) sul mappale o sui mappali (o sub) "soppressi" è valido se rinvia a un dato «esistente e tracciabile» e NON C'E' INCERTEZZA obiettiva e quando NON VARIA LA CONSISTENZA

In sintesi

Attribuzione identificativo catastale **AUTONOMO** in C.F. ad un bene pignorato invece con indicazione della sola SCHEDA CATASTALE e indicazione mappale al C.T.

Il pignoramento (e sua trascrizione) sul mappale "soppresso" è valido se rinvia a un dato «esistente e tracciabile» e NON C'E' INCERTEZZA sulla identificazione del bene indicato nella scheda.

Difformità dei dati che incidono sulla validità dell'atto di pignoramento:

 Difformità catastale SOSTANZIALE che riguarda sia la sua rappresentazione che la sua consistenza del bene Esempi

- Fusione o accorpamento, con soppressione u.i. preesistente, tra la p.lla (o sub) indicata nel pignoramento ed altra p.lla (o sub)non pignorata
- ERRORE di indicazione del dato catastale (Es. errore di identificazione foglio cfr. Cass. 8 marzo 2005 n. 5002) che comporta la assoluta incertezza sulla identificazione del bene

Pignoramento su terreno con successivo accatastamento del fabbricato sovrastante (nella descrizione si fa riferimento al solo terreno)

Il pignoramento fatto sull'area di sedime è valido e può estendersi al fabbricato

Pignoramento su terreno con successivo accatastamento del fabbricato sovrastante (nella descrizione si fa riferimento ai dati del solo terreno ma si indica l'esistenza del fabbricato sovrastante)

Il pignoramento che vuole colpire solo una porzione del fabbricato (es. solo un appartamento) è nullo (perché è incerta la identificazione del sub pignorato)

Il pignoramento vuole colpire l'intero fabbricato è valido in quanto il vincolo sul terreno si estende al fabbricato sovrastante e non sorgono problemi di identificazione

Unione tra sub. pignorato e altro non pignorato Non si può mettere in vendita il subalterno di nuova costituzione perché in parte non pignorato.

Non si può mettere in vendita il subalterno originario (pignorato) perché, essendo "soppresso", non è più attivo a Catasto

LA INDIVIDUAZIONE MATERIALE DEL BENE

LA INDICAZIONE DEI TRE CONFINI

Descrizione dell'immobile nell'atto. Indicazione dei tre confini.

Il pignoramento notificato (non la nota) deve indicare l'immobile in modo completo, compresi (almeno) tre confini:

art. 29 legge 52/1985

La mancata indicazione dei confini non comporta tuttavia invalidità del pignoramento salvo che non si traduca nella assoluta incertezza nella **individuazione** del bene (Cass. 31 gennaio 2014 n. 2110)

Ricadute processuali delle incompletezze nella descrizione

<u>Caso A: mera</u> <u>incompletezza</u>

Nullità non rilevabile d'ufficio; sanabile per decorrenza del termine ex art. 617cpc

Caso B: mancanza di elementi minimi per l'identificazione (ad es. non vi sono neppure i dati catastali)
Nullità assoluta e insanabile; rilevabile d'ufficio

Le difformità tra la rappresentazione catastale e la situazione di fatto

cd. disallineamento OGGETTIVO

NON si pone un problema di identificazione catastale, perché i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono alla situazione catastale del bene.

MA l'immobile descritto dalla **PLANIMETRIA CATASTALE** non corrisponde alla situazione di fatto.

Quindi qui il pignoramento è valido ed efficace PROBLEMA:

Si applica alle VENDITE FORZATE l'obbligo dell'allineamento cd. OGGETTIVO (ART. 29 comma 1 bis legge 52 del 1985)?

E' una questione di opportunità che deve decidere il G.E.

LO SCONFINAMENTO DEL FABBRICATO DALL'AREA DI SEDIME

Quando il pignoramento colpisce un fabbricato esattamente individuato MA di fatto realizzato con SCONFINAMENTO su terreno di proprietà di un terzo



ANCHE QUI non c'è un problema di validità dell'atto di pignoramento in quanto il bene è sufficientemente identificato attraverso la indicazione del DATO CATASTALE CORRETTO



Il problema riguarda la STIMA e la VENDITA, visto che vi è il RISCHIO di EVIZIONE per la porzione di fabbricato che sconfina Azioni idonee a eliminare il rischio di evizione

Surrogazione del creditore ex art. 2900 c.c. nelle azioni del debitore: per usucapione (se è maturato il periodo di possesso) e/o per accessione invertita ex art. 938 c.c.

Il creditore può però scegliere di attendere (forse è opportuno) l'opposizione ex art. 619 c.p.c. del confinante e proporre l'azione surrogatoria in riconvenzionale.

Monetizzazione del rischio

Il prezzo base d'asta deve ridursi in ragione dei presumibili costi dell'accessione invertita. <u>In ogni</u> <u>caso la perizia deve fornire</u> idonea informazione dei rischi.



La riduzione sarà invece INFERIORE se è maturato il termine di usucapione. Straicio di una parte di mappale (es. riduzione da 150 a 130 mq.)

senza soppressione u.i. (viene conservato l'originario identificativo)

trascrizione indica
estensione del mappale
Il pignoramento colpisce il
mappale nella
consistenza indicata, sia
essa quella precedente lo
stralcio o quella attuale.

Caso B: la nota non contiene indicazioni circa l'estensione Il pignoramento colpisce il mappale nella consistenza risultante dalle visure catastali alla data del pignoramento.

valutare, con l'ausilio dell'esperto stimatore considerando lo pignoramento stato di di fabbricato avanzamento IN CORSO DI lavori e della COSTRUZIONE relativa autonomia strutturale/ funzionale degli alloggi in ristrutturazione se disporre una vendita in blocco o una vendita a

lotti.

II **G.E.** deve

Caso A: vendita in blocco.

Non sono necessarie variazioni catastali, cui provvederà l'aggiudicatario a ristrutturazione ultimata.

Caso B: vendita a lotti.

Ciascun lotto deve essere munito di un autonomo identificativo per poter essere messo in vendita.

Caso C: i lavori riguardano soltanto gli spazi interni all'unità, ben individuata nel pignoramento.

Il G.E. non dispone alcuna variazione (<u>VARIAZIONE DOCFA</u>) poiché non è necessaria per vendere bene.

Pignoramento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico

Esempio:

 Pignoramento di un sub che ricomprende solo alcuni vani di un appartamento

Cass. 4 settembre 1985 n. 4612

Il pignoramento limitato solo ad alcuni vani o porzioni di un appartamento è nullo perché l'appartamento «costituisce, funzionalmente e giuridicamente, un'unità indivisibile, suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario stesso»

IL PROBLEMA DELLE PERTINENZE

Il pignoramento parziale di un bene unico si distingue dal caso del pignoramento che colpisca il bene principale e non anche una sua «pertinenza», un bene che, dotato di autonomo identificativo catastale, si trovi in collegamento FUNZIONALE ed ECONOMICO con il bene principale pignorato. (es. appartamento ed autorimessa)

Qui non vi è un problema di VALIDITA' del pignoramento ma di OPPORTUNITA' di integrazione dello stesso per una maggiore appetibilità del bene principale

QUESTIONE: Si applica alle pertinenze con autonomo identificativo catastale la presunzione di cui all'art. 2912 c.c.??

Art. 2912 C.C. (Estensione del pignoramento).

Il **PIGNORAMENTO COMPRENDE** gli accessori, le **PERTINENZE** e i frutti della cosa pignorata.

Cass. 21 maggio 2014 n. 11272

La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, [.....] è idonea a RENDERE INOPERANTE LA PRESUNZIONE DELL'ART. 2912 C.C.

L'individuazione catastale autonoma rappresenta dunque il LIMITE all'effetto estensivo del pignoramento ex art. 2912 C.C.

DEVE TRATTARSI DI UNA IDENTIFICAZIONE CATASTALE CHE SIA ESPRESSIONE DI UNA **EFFETTIVA AUTONOMIA CATASTALE** ...

Una autonomia catastale effettiva NON sussiste:

- ☐ In caso di mera **《graffatura》** della p.lla accessoria a quella principale (esempio: corte esclusiva identificata come particella graffata) in quanto la prima è priva di rendita catastale autonoma
- □ Porzioni materiali indicate con **un autonomo subalterno catastale unicamente nell'elaborato grafico** (esempio: porzione di cortile destinata nella disponibilità esclusiva di un appartamento) ma che non compaiono in caso di visura
- □ Porzioni identificate in catasto come **《beni comuni non censibili》** (ad esempio: corte antistante il fabbricato, porzione della originaria area di sedime, passata ad ENTE URBANO)
- ☐ Area di sedime ancora attiva ed identificata al C.T. (NON passata dunque ad Ente Urbano come avrebbe dovuto) con altro identificativo per difetto di allineamento