CASSAZIONE.net

17811-21

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Maria Rosaria SAN GIORGIO - Presidente

Sergio GORJAN - Consigliere

Aldo CARRATO - Consigliere Rel.

Giuseppe FORTUNATO - Consigliere

Mauro CRISCUOLO - Consigliere

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 18643/16

Cron. 17811

Rep. C1

U.P. 26/11/2020

Azione di rivendicazione

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 18643/'16) proposto da:

SC (C.F.: X), quale erede di OE , rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale a margine del ricorso, dagli Avv.ti Paolo Florio e Iacopo Sforzellini ed elettivamente domiciliata presso lo studio Grez e associati, in Roma, Corso V. Emanuele II, n. 18;

- ricorrente -

contro

GP (C.F.: X), rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. Piergiorgio Moretti ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Antonella Scano, in Roma, v. Carlo Mirabello;

- controricorrente -

e

SE ;

- intimato -

Avverso la sentenza della Corte di appello di Ancona n. 732/2015, depositata il 6 luglio 2015 (non notificata);

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 26 novembre 2020 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Alberto Celeste, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione;

2798/20

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

udito l'Avv. Laura Marras, per delega, nell'interesse della ricorrente.

RILEVATO IN FATTO

1. Con atto di citazione notificato il 19 luglio 1999, la sig.ra OE conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Macerata – sez. dist. di Civitanova Marche, i sigg. SE e GP , esponendo quanto segue: - che il Tribunale di Macerata, con decreto adottato ai sensi dell'art. 586 c.p.c. in data 5 ottobre 1993 (con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. R.E. 63/1981), trascritto presso i pubblici registri il successivo 25 ottobre 1993, le aveva trasferito l'intero fondo rustico sito in Recanati, esteso per Ha 2.00.20 (descritto al catasto terreni di detto Comune al foglio X , con le particelle X , X , X e X) e che SE – debitore esecutato – aveva realizzato sulla particella X (estesa per Ha 0.91.10) un fabbricato, da considerarsi divenuto accessorio dell'indicato fondo in virtù dell'art. 934 c.c.; - che, successivamente, era venuta a conoscenza che GP vantava diritti sull'anzidetto fabbricato, insistente sulla menzionata particella X , assumendo di esserne divenuta proprietaria per effetto dell'emissione di altro decreto adottato ai sensi dell'art. 586 c.p.c. in data 3 dicembre 1993 da parte del competente giudice dell'esecuzione nell'ambito della stessa procedura esecutiva; - che la citata particella X oggetto di trasferimento in favore della G non era, tuttavia, venuta mai a giuridica esistenza, in quanto essa, pur mantenendo la stessa superficie, non aveva subìto frazionamenti né al momento della costruzione del fabbricato né successivamente all'atto in cui il c.t.u. – nominato nel corso del procedimento esecutivo – aveva provveduto alla formazione dei diversi lotti da identificare per le conseguenti assegnazioni.

Sulla scorta di tale rappresentazione dei fatti ed in base all'anteriorità della trascrizione del decreto di trasferimento in suo favore, l' OE chiedeva, in via principale, al Tribunale adìto che, accertata la validità del titolo di acquisto (e, quindi, la proprietà di essa attrice in relazione all'intera particella X del foglio X del N.C.T. del Comune di Recanati), venisse dichiarato che la convenuta GP non poteva rivendicare alcun diritto sulla richiamata particella, sul fabbricato sulla stessa insistente e sulle aree circostanti, da non intendersi quali pertinenze del citato fabbricato, che avrebbe dovuto

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

considerarsi a sua volta accessorio della medesima particella X ; per il caso in cui non fosse stato riconosciuto che il fabbricato non rientrava nella sua proprietà, chiedeva, in via subordinata, che venisse accertato e dichiarato che i diritti del terzo proprietario non si estendevano a quella porzione di immobile che superava le quadrature identificate dal c.t.u., che aveva operato le descrizioni e le misurazioni nell'ambito della procedura esecutiva, e a quelle facenti parte della particella X del foglio X , statuendo che il confine tra la proprietà di essa attrice e quella della G era costituito dal perimetro esterno alle mura del fabbricato dedotto in controversia.

Si costituiva in giudizio la sola GP , la quale instava per il rigetto dell'avversa domanda, chiedendo che, accertata la validità del suo titolo di acquisto in relazione alla particella X , sub X e sub X, del foglio X , alla partita X , del N.C.E.U. del Comune di Recanati, venisse – in via riconvenzionale - dichiarato che l OE non poteva vantare alcun diritto su detta particella e sulle aree circostanti il fabbricato che, in quanto identificate con la medesima particella X , dovevano ritenersi parte integrante del fabbricato (inizialmente accatastato al foglio X con le particelle X sub X e X e che solo successivamente, in data 21 novembre 1983, tale accatastamento era stato rettificato e gli stessi immobili risultavano sempre indentificati al foglio X , con le particelle X sub X e X), insistendo anche per la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c. .

L'altro convenuto SE rimaneva contumace.

Espletata l'istruzione probatoria in via documentale e con l'esperimento di c.t.u., l'adìto Tribunale, con sentenza n. 217/2007, così statuiva:

- accoglieva parzialmente la domanda dell'attrice e, per l'effetto, dichiarava ed accertava la validità del suo titolo di acquisto e, conseguentemente, l'esistenza del suo diritto di proprietà limitatamente alla particella n. X , foglio X del C.T. del Comune di Recanati, quale risultante dal frazionamento del 10.7.1973, dell'estensione complessiva di mq. 5.500;
- accoglieva, per quanto di ragione, anche la domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta e, a tal proposito, accertava e dichiarava la validità del suo titolo di acquisto e, di conseguenza, l'esistenza del suo diritto di

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

proprietà sulla particella X censita al foglio X del C.T. del Comune di Recanati, quale risultante dal frazionamento n. 59/73 del 10.7.1973, della superficie di mq. 3.610;

- disponeva, pertanto, la rettifica nel senso indicato dei decreti di trasferimento del 5 ottobre 1993 e del 3 dicembre 1993 nell'ambito della procedura esecutiva n. 63/81 R.G.E. del Tribunale di Macerata e di ogni conseguente iscrizione e trascrizione, con esonero da ogni responsabilità al riguardo del Conservatore dei RR.II;

- respingeva qualsiasi altra domanda, regolando le conseguenti spese processuali.

2. Interposto appello da parte dell' OE e nella costituzione della sola appellata GP , la Corte di appello di Ancona, con sentenza n. 732/2015 (depositata il 6 luglio 2015), rigettava il gravame e condannava l'appellante alla rifusione delle spese del grado.

A sostegno dell'adottata decisione la Corte marchigiana affermava di condividere pienamente le argomentazioni del giudice di primo grado avuto riguardo all'interpretazione dei titoli di provenienza posti da entrambe le parti a fondamento dei rispettivi diritti petitori, in relazione alla formazione dei lotti come identificati ed in considerazione della circostanza che, con riferimento al secondo lotto, si faceva esplicito riferimento alle planimetrie catastali dalle quali si desumeva che il fabbricato era dotato di pertinenza esclusiva, non potendosi, peraltro, giustificare la possibile formazione di un lotto in cui fosse ricompreso un fabbricato totalmente intercluso.

Con riguardo al lotto n. 1 la citata Corte di appello riteneva che il potenziale acquirente, dalla lettura del decreto di vendita e del relativo avviso, doveva considerarsi reso (chiaramente) edotto del fatto che oggetto dell'acquisto fosse – indipendentemente dall'errata indicazione dell'estensione – la porzione di terreno risultante dal previo distacco dell'area su cui insistevano il fabbricato e la sua corte di cui al secondo lotto. Pertanto, l'errata indicazione dell'estensione del lotto n. 1 (mq. 9110 invece dei reali 5500) non poteva costituire titolo per attribuire, all'acquirente di tale lotto, l'area che invece era ricompresa nel lotto n. 2, acquistato dalla G (si aggiunge alla fine della motivazione la seguente

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

osservazione: "potrebbe semmai operare sul diverso piano dell'errore-vizio del consenso che qui non interessa").

3. Avverso la citata sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a otto motivi, SC , quale erede di OE , al quale ha resistito con controricorso GP , mentre l'altro intimato SE non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Entrambi i difensori hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. .

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo la ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c. – la violazione degli artt. 161 e 617 c.p.c., nonché dell'art. 2929 c.c.

Con tale motivo la ricorrente ha inteso sostenere che, con l'impugnata sentenza, il giudice di appello non si era limitato ad interpretare il decreto di assegnazione del 5 ottobre 1993 nell'ambito della procedura esecutiva n. 63/1981, ma aveva ritenuto - però illegittimamente (in difetto della proposizione di un rimedio oppositivo endoprocessuale) – che detto titolo conteneva l'errata indicazione dell'estensione del lotto 1 (mq. 9.110 invece dei reali mq 5.500) e che tale indicazione non avrebbe potuto certamente costituire titolo per attribuire all'acquirente di questo lotto l'area che, invece, era risultata ricompresa nel lotto 2, acquistato dalla G , nel mentre avrebbe dovuto dichiarare l' OE (sua dante causa) proprietaria dell'intera particella 39 del foglio X del N.C.T. per una estensione complessiva di mq. 9110, comprensiva di tutto ciò che vi insisteva, ovvero anche del fabbricato e della relativa corte di pertinenza, ai sensi dell'art. 2912 c.c., come risultante dal richiamato decreto di assegnazione precedentemente emesso in suo favore.

2. Con la seconda censura la SC ha lamentato – in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione degli artt. 676 e 586 c. p.c., oltre che dell'art. 1326 e segg. c.c., sul presupposto che la Corte territoriale aveva completamente obliterato i contenuti specifici del citato decreto di trasferimento immobiliare emesso in favore della sua dante causa ed aveva impropriamente qualificato la vendita forzata come atto avente

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

natura contrattuale siccome scaturita da una "proposta" proveniente dal giudice dell'esecuzione e contenuta nell'ordinanza di vendita del 10 novembre 1992, a cui sarebbe seguita l'accettazione dell'aggiudicatario.

3. Con la terza doglianza la ricorrente ha dedotto – in ordine all'art. 360, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c. – la nullità dell'impugnata sentenza per asserita violazione degli artt. 132 c.p.c. e 111 c.p.c., nonché l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che erano stati oggetto di discussione tra le parti.

In particolare, la difesa della SC ha contestato la sentenza di appello nella parte in cui non aveva tenuto conto che l' OE aveva partecipato all'asta solo per l'aggiudicazione del lotto 1) (ovvero quello comprensivo delle particelle nn. X , X , X e X del foglio X del Comune di Recanati) ed aveva trascurato di considerare la circostanza decisiva e controversa che nell'ordinanza di vendita del 16 novembre 1992 e nel relativo avviso di vendita l'immobile compreso nel lotto 2) era stato indicato con dati catastali errati, ovvero contenendo il riferimento alla particella X , sub X, del foglio X , anziché alla particella X , sub X e X il cui identificativo corrispondeva a quello che era stato poi trasferito alla G con il successivo decreto del giudice dell'esecuzione del 3 dicembre 1993.

4. Con la quarta censura la ricorrente ha denunciato – in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c. – un ulteriore motivo di nullità dell'impugnata sentenza per asserita violazione degli artt. 132 c.p.c. e 111 c.p.c., unitamente all'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che erano stati oggetto di discussione tra le parti.

In proposito la ricorrente ha censurato l'impugnata sentenza laddove era stato sostenuto che il potenziale acquirente del lotto 1) era chiaramente edotto, dalla lettura del decreto di vendita, del fatto che oggetto dell'acquisto fosse – indipendentemente dall'errata indicazione dell'estensione – la porzione di terreno risultante dal previo distacco dell'area su cui insistevano il fabbricato e la sua corte di cui al lotto n. 2), senza che, tuttavia, di questo particolare del "previo distacco" si potesse rinvenire traccia negli atti della procedura esecutiva, obliterando, altresì, il fatto decisivo che il lotto n. 1) era stato indicato nell'ordinanza del G.E. del 16 gennaio 1992 (con la quale era stata

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

disposta per la prima volta la vendita ai sensi dell'art. 576 c.p.c.) come avente una superficie di Ha 2.00.20, corrispondente al totale delle superfici delle singole particelle X , X , X e X del foglio X .

5. Con la quinta doglianza la ricorrente ha dedotto – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1175 e 1375 c.c., poiché la Corte anconetana, nell'inquadrare la complessa fattispecie della vendita forzata immobiliare come composta essenzialmente dall'ordinanza di aggiudicazione e dal decreto di trasferimento (tra loro interconnessi), non avrebbe potuto riferirsi anche all'ordinanza con cui era stata disposta la vendita siccome collocantesi al di fuori di tale procedimento complesso, trascurando che l' O aveva partecipato all'asta per aggiudicarsi proprio il lotto 1) dell'estensione di mq 2.020,00 (di cui 9.110 relativi alla particella in contestazione n. 39) corrispondendo il prezzo che era stato proporzionalmente computato a cui aveva fatto seguito il decreto di trasferimento, che a tale lotto, così indicato, aveva posto riferimento.

6. Con il sesto motivo la ricorrente ha prospettato – con riguardo all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2644 c.c., poiché, in base all'applicabilità di tale ultima norma, la G non avrebbe potuto vantare alcun diritto sulla particella n. X o su altre porzioni, essendo essa stata in precedenza trasferita all' O con il decreto del giudice dell'esecuzione del 5 ottobre 1993, già trascritto presso i Pubblici Registri il 26 ottobre 1993, ovvero circa due mesi prima dell'emissione del decreto di trasferimento del 3 dicembre 1993 in favore della stessa G .

7. Con la settima censura la ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2912, 817 e 934 c.c., poiché, nel caso di specie, esclusa ogni forma di autonomia della costruzione rurale priva di identificazione catastale (acquisita solo il 6 novembre 1996), il fabbricato in contestazione avrebbe dovuto considerarsi insistente sulla particella n. X del foglio X , come parte integrante di un'unica entità immobiliare e l'acquisto del terreno avrebbe dovuto ritenersi esteso anche alla costruzione.

CASSAZIONE.net

8. Con l'ottavo ed ultimo motivo la ricorrente ha dedotto – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omesso esame di un altro fatto prospettato ed asserito come decisivo, poiché, nella fattispecie, la Corte di appello, mancando del tutto, nel decreto di trasferimento del 5 ottobre 1993 e nelle pregresse ordinanze di vendita, l'identificazione dei confini dei beni che componevano il lotto 1) trasferito all' O , avrebbe dovuto porre riferimento alla descrizione dei confini contenuta nella perizia di stima dei beni staggiti e contestuale formazione dei lotti, quale atto interno alla procedura espropriativa immobiliare di cui in questione, dai quali si evinceva il predetto lotto aveva una superficie di Ha 2.00.20 e che risultava confinante con v. Com. C , senza, perciò, che risultassero menzionati né il fabbricato né la corte di pertinenza esclusiva che la Corte di appello aveva ritenuto compresi nel lotto n. 2), nel mentre il lotto n. 1) si estendeva ben oltre detti cespiti sino alla strada comunale C , la quale ne segnava, appunto, il confine.

9. Osserva il collegio che bisogna, in via preliminare, farsi carico dell'eccezione di inammissibilità del ricorso per asserita sopravvenuta carenza dell'interesse ad agire della ricorrente SC e, comunque, per il concorrente aspetto dell'inesistenza della legittimazione ad agire della stessa, della quale, in ogni caso, non è stata posta in discussione la qualità di erede di OE , per come emergente anche dalla documentazione offerta in produzione con il ricorso.

La controricorrente GP ha dedotto tale eccezione sul presupposto che, anteriormente alla spedizione per la notificazione dell'avverso ricorso (avvenuta il 1° agosto 2016), ella aveva acquistato, in virtù di decreto di trasferimento immobiliare del 5 maggio 2016, reso dal G.E. del Tribunale di Macerata (nell'ambito di successiva procedura esecutiva, iscritta al n. 72/1994, promossa da PO nei confronti dell' OE), i diritti di piena proprietà sul fondo sito in Recanati distinto al catasto terreni al foglio X, particelle X - X - X e X, per una superficie di ha 1.63.10 (da considerarsi corrispondente al lotto n. 1 acquistato dalla OE nella procedura esecutiva n. 63/1981, a cui si riferiscono le vicende dedotte con il ricorso).

CASSAZIONE.net

Senonché, osserva il collegio che, pur non essendo contestata la cronologia dei descritti eventi, va evidenziato che nella causa a cui è riferita la sentenza qui impugnata n. 732/2015 della Corte di appello di Ancona, la SC , con il proposto ricorso e nel proseguire il giudizio intentato dalla sua genitrice OE , ha inteso continuare a sostenere che quest'ultima, per effetto del decreto di trasferimento del G.E. in data 5 ottobre 1993 (nell'ambito della procedura esecutiva n. 63/1981), era risultata assegnataria della superficie di terreno distinta dalla particella X del foglio X , avente un'estensione di ha 0.91.10 e non di ha 0.55.00, estensione, quest'ultima, effettivamente costituente oggetto del richiamato successivo decreto di trasferimento, in data 5 maggio 2016, in favore della GP in relazione all'ulteriore procedura esecutiva immobiliare (intentata da un terzo contro l' OE), che, cumulata con quella delle altre particelle attribuite con il citato ultimo decreto di trasferimento, conduce alla superficie complessiva di ha 1.63.10, e non a quella di ha 2.00.20, che, invece, coincideva formalmente con l'estensione totale del lotto 1) aggiudicato e trasferito, con decreto *ex* art. 586 c.p.c., alla OE con il precedente decreto di trasferimento del 5 ottobre 1993.

Pertanto, rimanendo ancora controversa la titolarità, per effetto delle pregresse vicende della procedura esecutiva n. 63/1981, quantomeno della residua superficie di ha 0.36.10 (corrispondente alla differenza tra ha 0.91.10 e ha 0.55.00), che si asserisce facente parte della particella X di cui si assume l'acquisto da parte della dante causa dell'odierna ricorrente con il discusso citato decreto di trasferimento del 5 ottobre 1993, deve ritenersi persistente – con riferimento alla individuata quota parte di detta particella - l'interesse della SC ad ottenere una decisione sul ricorso da lei formulato avverso la sentenza di appello della Corte anconetana, che ne costituisce l'oggetto.

10. Ciò chiarito, si può passare all'esame dei motivi di ricorso.

Ritiene il collegio che tutti i motivi - che si possono vagliare congiuntamente perché all'evidenza tra loro connessi, riguardando sotto plurimi profili la medesima questione giuridica – sono fondati nei sensi e per le ragioni che seguono.

CASSAZIONE.net

Osserva il collegio che, in effetti, per come denunciato dalla ricorrente, la Corte di appello – con la sentenza qui impugnata, confermativa di quella di primo grado – non ha proceduto ad una mera interpretazione (pur in generale ammissibile: cfr., ad es., Cass. n. 26841/2011 e Cass. n. 14481/2018) del titolo petitorio formatosi a favore della dante causa (OE) della stessa ricorrente, costituito dal decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione del 5 ottobre 1993, in coincidenza del quale si era perciò prodotto l'effetto traslativo in favore dell'aggiudicataria (trascritto il 27 ottobre 1993, prima dell'emissione, in data 3 dicembre 1993, del successivo decreto di trasferimento da parte dello stesso G.E. e nell'ambito della medesima procedura esecutiva in favore di GP), nel quale si ricomprendeva l'intera particella X del foglio X , quale una delle particelle facenti parte della complessiva composizione dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata.

Piuttosto, con la sentenza qui impugnata, la Corte marchigiana ha ritenuto di confermare la modifica sostanziale già operata con la pronuncia di primo grado in merito al titolo petitorio riconosciuto all' O con il citato decreto di trasferimento del G.E. del 5 ottobre 1993, incidente sul contenuto dell'attribuzione definitiva di detta particella a favore della stessa O , ritenendo di poter estendere i principi in tema di ermeneutica contrattuale al titolo giudiziale costituito da un decreto di trasferimento emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c. .

A tal proposito va, però, rimarcato che, secondo l'univoca giurisprudenza di questa Corte (v., *ex multis*, Cass. n. 12430/2008, Cass. n. 5796/2014, Cass. n. 25687/2018 e, da ultimo, Cass. n. 22854/2020), eventuali difformità tra risultanze e consistenza del bene come effettivamente individuate nel decreto di trasferimento rispetto a quelle reali, devono essere fatte valere all'interno del processo esecutivo con gli appropriati rimedi oppositivi.

Nella vicenda processuale che viene qui in rilievo, non emerge, invece, che la GP – intervenuta nello stesso procedimento esecutivo n. 63/1981 e a conoscenza della precedente emissione del decreto di trasferimento adottato in favore dell' O (risultato, comunque, trascritto anteriormente al decreto di trasferimento poi emanato in suo favore) – si sia avvalsa di alcuna forma di

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

opposizione (che avrebbe dovuto essere quella prevista dall'art. 617 c.p.c.) per far caducare il titolo formatosi in favore della dante causa dell'odierna ricorrente.

Quindi, la Corte di appello non avrebbe potuto – in sede di azione di rivendica esperita dall' O – ritenere legittima la statuizione del giudice di primo grado laddove egli aveva ritenuto di poter "rettificare" i due distinti decreti di trasferimento emessi in favore dell' O prima e della G poi.

Né, tantomeno, con l'impugnata sentenza, poteva essere attribuito rilievo ai dati emergenti dal pregresso atto di vendita - secondo cui l'oggetto dell'acquisto della particella X del foglio X avrebbe dovuto essere identificato, indipendentemente dall'errata indicazione dell'estensione, con la porzione del terreno risultante dal previo distacco dell'area su cui insistevano il fabbricato e la sua corte di cui al secondo lotto -, trattandosi – quest'ultima – di circostanza non venuta ad emergenza nel giudizio in questione e dovendosi necessariamente, in ogni caso, porre riferimento – quanto all'individuazione dell'oggetto del titolo di acquisto – alla indicazione del successivo decreto di trasferimento.

Alla stregua, perciò, dei predetti principi la GP – per evitare il consolidamento degli effetti conseguenti all'emissione del precedente decreto di trasferimento in favore dell' O nell'ambito della stessa procedura esecutiva alla quale lei aveva partecipato e stava partecipando - avrebbe dovuto ai sensi dell'art. 617 c.p.c.:

- o opporsi al decreto di trasferimento, adottato per l'appunto in favore dell O , di un'area che riteneva essere ricompresa nel lotto 2, facente parte anche dei 9.100 mq di cui al lotto 1;
- o, comunque, opporsi avverso il successivo decreto di trasferimento, del 3 dicembre 1993, emesso in favore della stessa con riferimento ad un bene che ella riteneva difforme da quello descritto nel lotto 2, perché considerato privo di un'area di mq 3610 (sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di contesa), da ritenersi già oggetto del precedente decreto di trasferimento emanato in favore dell' O .

CASSAZIONE.net

Era, quindi, l'opposizione *ex* art. 617 c.p.c. il rimedio idoneo ad impugnare l'uno o l'altro decreto di trasferimento (quali atti interni del procedimento esecutivo, né decisori né definitivi) che si riteneva avessero avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato. Ed è proprio per il tramite di siffatta opposizione che, sul piano generale, il decreto di trasferimento viene assoggettato sia al controllo diretto di regolarità che del controllo indiretto di legalità con la sentenza che chiude il giudizio di opposizione.

Non essendosi la G attivata, nel caso di specie, con l'esercizio di tale rimedio, i titoli petitori così come identificati ed indicati nella loro consistenza nei due decreti di trasferimento erano da ritenersi non più contestabili, senza che le relative risultanze potessero essere più messe in discussione nella (eventuale e poi effettivamente intrapresa) azione di rivendica instaurata da una delle due destinatarie dei decreti di trasferimento (e, quindi, nella fattispecie, non avrebbe dovuto essere ritenuta fondata la domanda riconvenzionale proposta dalla G diretta all'ottenimento del riconoscimento della sua proprietà con riferimento alla sub particella dell'estensione di mq 3610, facente parte della superficie complessiva della particella X di mq 9.110).

Del resto, l'eventuale controversia relativa alla identificazione dell'oggetto della vendita forzata non deve tener conto della volontà delle parti in relazione alla consistenza ed estensione dei beni, bensì deve riguardare solo gli elementi risultanti dagli atti che accompagnano l'esecuzione e, in via definitiva e prevalente su ogni altro atto pregresso, dal decreto di trasferimento, il che esclude – dovendo le parti riporre il loro affidamento esclusivamente sulle risultanze oggettive di quest'ultimo provvedimento terminativo (indipendentemente dalla volontà e dalle iniziative del precedente proprietario, quale debitore esecutato) – che possa configurarsi una violazione dei principi generali di correttezza e buona fede (di cui, rispettivamente, agli artt. 1175 e 1375 c.c.), i quali – diversamente da quanto affermato nella sentenza qui impugnata - si attagliano propriamente alla dinamica contrattuale (come dedotto, in modo condivisibile, con il quinto motivo).

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

Inoltre, coglie nel segno anche la doglianza di cui al terzo motivo (oltre che del quarto laddove si attribuisce rilevanza ad un elemento di fatto – il previo distacco dell'area si cui insistevano il fabbricato e la sua corte di cui al secondo lotto – che non era venuto in rilievo nella causa in oggetto né nella descrizione dei beni di cui ai precedenti decreti di trasferimento), laddove si afferma che anche nell'ordinanza di fissazione della vendita del 19.11.1992 si dava espressamente atto che la vendita sarebbe avvenuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava l'immobile con tutte le sue pertinenze ed accessioni (e ciò in applicazione anche della norma generale di cui all'art. 2912 c.c.), avuto riguardo a tutti e tre i lotti. Questa circostanza avrebbe – diversamente dall'avviso della Corte di appello – escludere che l' OE potesse essere edotta del fatto che il fabbricato (e la corte) insistente sulla particella X messa in vendita con il lotto 1), fosse escluso.

E' il caso, al riguardo, di sottolineare che il dubbio sulla descrizione dei beni non può riguardare l'estensione alle pertinenze e agli accessori, anche se non espressamente menzionati del decreto di trasferimento, poiché, ai sensi del citato art. 2912 c.c., si intendono – come correttamente sostenuto con il settimo motivo - compresi nella descrizione, essendo insito nell'obbligo di consegnare la cosa principale anche l'impegno di consegnare gli accessori e le pertinenze.

Del resto, la suddetta Corte non ha tenuto conto dell'ulteriore circostanza che l' O aveva partecipato solo all'asta relativa all'aggiudicazione del lotto 1), ovvero di quello comprensivo delle particelle X , X , X e X per cui non appare comprensibile la ragione sul perché l' O avrebbe dovuto conoscere la consistenza e la tipologia dei beni compresi negli altri due lotti (2 e 3) ai quali non era interessata e di accertare se e quale relazione tali beni avessero con le indicate particelle formanti il lotto 1).

Allo stesso modo la Corte territoriale non ha considerato – e di ciò ne dà conferma la stessa controricorrente in risposta al quarto motivo – che fino al 1996 non era emerso in catasto alcun frazionamento della particella X del foglio X e che, pertanto, fino ad allora detta particella era rimasta integra per un'estensione di mq 9.110, donde la conseguente coincidenza di tale superficie

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

con quella che aveva costituito oggetto del decreto di trasferimento del 5 ottobre 1993 in favore dell' OE , che era stato prontamente trascritto (ai sensi dell'art. 2643 n. 6) c.p.c.) il 25 ottobre 1993, ancor prima che sopravvenisse – nell'ambito della medesima procedura espropriativa immobiliare - l'emanazione del successivo decreto di trasferimento del 3 dicembre 1993 in favore della GP , trascritto il 13 dicembre 1993, con conseguente applicabilità dell'art. 2644 c.c., come denunciato con il quinto motivo.

11. In definitiva, per le ragioni complessivamente svolte e restando assorbita ogni altra prospettazione dedotta con il ricorso, quest'ultimo deve essere accolto, con la conseguente cassazione dell'impugnata sentenza ed il rinvio della causa alla Corte di appello di Bologna, la quale, oltre a provvedere alle spese del giudizio di cassazione, si conformerà – tenendo conto anche della sopravvenienza (indicata nella memoria ex art. 378 c.p.c. della controricorrente e non contestata dalla ricorrente) dell'emanazione del successivo decreto di trasferimento del 5 maggio 2016 in favore della GP (nell'ambito di altra procedura esecutiva immobiliare) avente ad oggetto l'attribuzione del diritto di proprietà sugli appezzamenti indicati nel CT con le particelle X , X , X e X del foglio X (per un'estensione di ha 1.63.10 e non di 2.00.20, come invece indicato nel decreto di trasferimento adottato in favore di OE in data 5 ottobre 1993, avendo specifico riguardo all'estensione della particella X) - ai seguenti principi di diritto:

1) *in materia di esecuzione forzata, il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c., ancorché abbia avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato, non è inesistente, ma solo affetto da invalidità, da far valere con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nei termini di cui all'art. 617 c.p.c. e ciò anche nell'ipotesi in cui risulti controversa l'identificazione del bene oggetto del decreto con riferimento alla sua estensione;*

2) *i beni trasferiti a conclusione di un'espropriazione immobiliare sono quelli di cui alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex art. 586 c.p.c., cui vanno aggiunti quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 c.c., come accessori, pertinenze,*

Cassazione.net

CASSAZIONE.net

frutti, miglioramenti ed addizioni, e quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni propriamente dette, donde il trasferimento di un terreno all'esito di procedura esecutiva comporta, in difetto di espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato insistente su di esso.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Bologna.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^ Sezione civile in data 26 novembre 2020.

Il Consigliere estensore
dr. Aldo Carrato

Il Presidente
dott.ssa Maria Rosaria San Giorgio

IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa [illegible] D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 22 GIU. 2021

IL CANCELLIERE [illegible]

Cassazione.net