

Civile Sent. Sez. 2 Num. 20543 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 30/07/2019

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 21019/2016 R.G. proposto da
FINBISENZIO S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentata e difesa dall'avv. Livia Ranuzzi, con domicilio eletto in
Roma, alla Via Vignola n.5 .

- ricorrente -

contro

D'AMBROSI FRANCESCO, rappresentato e difeso dall'avv. Alfredo
Irti, con domicilio eletto in Roma, alla Via Andrea Vesalio n. 22.

- controricorrente -

M.G.F. IMMOBILIARE S.R.L., in persona del legale rappresentante
p.t..

- intimata -

SUPERMAGLIA S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t..

- intimata -

BUTI GIOVANNI.

- intimato -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

713/19

ITALIANA ASSICURAZIONI S.P.A., in persona del legale rappresentante p.t..

-intimata-

CECCATELLI BRUNA RENZA.

-intimata-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 966/2016, depositata il 14.6.2016.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 13.3.2019 dal Consigliere Giuseppe Fortunato;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Ignazio Patrone, che ha concluso, chiedendo il rigetto del ricorso.

udito l'avv. Livia Ranuzzi per la ricorrente.

FATTI DI CAUSA

La Finbisenzio s.r.l. ha proposto ricorso in tre motivi, illustrati con memoria ex art. 378 c.p.c., avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 966/2016.

Francesco D'ambrosi ha resistito con controricorso e con memoria illustrativa.

Le altre parti non hanno svolto difese.

La ricorrente aveva convenuto in giudizio dinanzi al tribunale di Prato la MGF Immobiliare s.r.l. e la Supermaglia s.r.l., esponendo che, con sentenza n. 296/1987, era stato omologato il concordato fallimentare della Maglificio Capucine ed era stata disposta l'acquisizione di tutti i beni della società fallita, tra cui un capannone industriale di Via Calatafimi n. 24, insistente sul suolo identificato in catasto terreni al fl. 30, part. 258-260; che detto immobile era stato trasferito definitivamente alla Finbisenzio con decreto di chiusura della procedura concorsuale e l'acquisto era stato trascritto con nota n. 4667/1990, sulla base dei riferimenti di cui al catasto terreni, il che aveva reso possibile alla Maglificio Capucine, dopo la chiusura

della procedura concorsuale, di vendere il cespite alla Supermaglia s.r.l. che, a sua volta l'aveva ceduto alla MGF Immobiliare s.r.l..

La Finbisenzio aveva chiesto di accertare la sua esclusiva proprietà dell'immobile.

La MGF Immobiliare s.r.l. aveva chiesto la chiamata in causa di Bruna Renza Ceccatelli, intervenuta nel rogito di acquisto a garanzia della piena disponibilità del bene, e il notaio Francesco D'ambrosi, che aveva rogato l'atto di vendita. Quest'ultimo aveva chiamato il proprio collaboratore Giovanni Buti, che, costituitosi in giudizio, aveva a sua volta evocato in garanzia la Italiana Assicurazioni s.p.a.. Il giudizio era stato riunito quello separatamente proposto dalla Finbisenzio per ottenere il versamento dei canoni di locazione percepiti - medio tempore - dalla MGF Immobiliare.

All'esito il Tribunale di Prato ha respinto la domanda principale, dichiarando l'inopponibilità della nota di trascrizione n. 4667/1990 nei confronti delle società convenute.

Su impugnazione della Finbisenzio s.r.l., la Corte d'appello di Firenze ha invece ritenuto *irregolare e quindi nulla l'identificazione catastale* oggetto della predetta nota di trascrizione, poiché effettuata in base ai soli dati del catasto terreni.

A parere del giudice distrettuale, il capannone era difatti censito al NCEU al fl. 30, part. 418 sin dal 1959 ed era stato correttamente identificato con i dati del catasto edilizio: a) nel rogito del 13.11.1980, trascritto con nota n. 6029/1980, con cui il manufatto era stato acquistato dal Maglificio Capucine; b) nella nota n. 4105/1990 relativa alla sentenza di omologa del concordato fallimentare n. 2864/1987; c) nei successivi atti di acquisto della Supermaglia s.r.l. e della MGF Immobiliare s.r.l..

Ha asserito inoltre che se un bene è identificato al catasto edilizio, esso *"va individuato con i relativi riferimenti e non con i dati catastali del terreno su cui insiste. Se la costruzione non è accatastata al catasto edilizio, esso va descritta con riferimento alla scheda*

depositata presso l'ufficio tecnico e con quella del terreno su cui è eretto, mentre l'indicazione dei soli dati del terreno lascia intendere che su quest'ultimo non esiste alcuna costruzione. Il solo riferimento al catasto terreni contenuto nella nota è ammissibile se le costruzioni insistenti sul suolo sono in corso di realizzazione".

Ha infine ritenuto irrilevante che il capannone fosse menzionato nel quadro D della nota di trascrizione, osservando che dette indicazioni tornavano "utili a chi fosse interessato ai terreni e non anche a chi intendesse accertare la condizione giuridica dei manufatti".

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo - (rubricato in ricorso con il n. 1, lettera a) - censura la violazione degli artt. 2659 e 2826 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. lamentando che il giudice di merito abbia erroneamente dichiarato la nullità integrale della nota di trascrizione n. 4667/1990, rendendo inefficace rispetto ai terzi anche l'acquisto del suolo ove insisteva il capannone.

Si assume inoltre che già nel rogito di trasferimento del manufatto del 13.11.1980 in favore del Maglificio Capucine, il capannone era individuato in parte con i riferimenti del catasto terreni ed in parte con quelli del catasto edilizio e che, come accertato dal c.t.u., l'accatastamento definitivo del cespite al NCEU era intervenuto solo nel 2008, anni dopo la sentenza di omologa, per cui legittimamente la ricorrente aveva proceduto alla trascrizione del suo acquisto sulla base dei dati identificativi del suolo.

In ogni caso, il capannone, la sua collocazione sulle partt. 258-260 e la sua estensione erano state dichiarate nel quadro D) nella nota e non vi era alcuna incertezza sul fatto che anche detto cespite fosse incluso tra i beni trasferiti in piena proprietà alla Finbisenzio s.r.l., all'esito della totale esecuzione del concordato fallimentare.

Il secondo motivo di ricorso (rubricato al n. 1, lettera b), denuncia la violazione dell'art. 934 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo,

n. 3 c.p.c., per aver la Corte di appello sostenuto che, in presenza dei dati del catasto urbano, l'identificazione degli immobili con riferimento a quelli del catasto terreni lascerebbe intendere che nessuna costruzione è presente sul suolo, rendendo incerta l'identificazione dei beni oggetto di trasferimento.

Per contro, risultando trascritto il trasferimento della piena proprietà del suolo in favore della ricorrente, senza alcuna riserva di eventuali diritti di superficie a vantaggio di terzi, le società convenute, erano in condizione di verificare - mediante una semplice ricerca per nominativo ed in base all'intero contenuto della nota, incluse le risultanze del quadro D) - la condizione giuridica e l'appartenenza delle costruzioni in capo alla ricorrente, non potendosi comunque sostenere, come invece ritenuto dalla Corte d'appello, che l'eventuale incompletezza dei dati identificativi della costruzione rendesse inopponibile ai terzi acquirenti il trasferimento del suolo su cui insisteva il manufatto.

Il terzo motivo (rubricato in ricorso con il n. 2) denuncia la violazione dell'art. 2650 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., contestando alla sentenza di aver trascurato che il Maglificio Capucine, una volta rientrato in bonis, non poteva disporre liberamente del capannone, già acquisito alla massa dei creditori,, senza aver nuovamente riacquistato dopo la chiusura della procedura concorsuale; che inoltre il trasferimento del cespite in favore della società resistenti era inopponibile ai terzi, mancando il requisito della continuità delle trascrizioni.

2. Il primo motivo è meritevole di accoglimento.

La sentenza impugnata ha dichiarato la nullità della nota di trascrizione n. 4467/1990 relativa all'acquisto immobiliare effettuato dalla Finbisenzio nell'ambito della procedura di concordato fallimentare a carico del Maglificio Capucine, evidenziando che il capannone era munito dei dati di identificazione al NCEU sin dal 1959 ed era stato correttamente identificato nel rogito di acquisto del

cespite da parte della fallita, stipulato in data 13.11.1980, nella nota di trascrizione della sentenza di omologa del concordato fallimentare ed infine nelle note di trascrizione dei successivi atti di trasferimento del bene in favore della Supermaglie s.r.l. e della MGF Immobiliare s.r.l..

Ha invece ritenuto irregolare l'identificazione degli immobili contenuta nella nota n. 4667/1990, poiché il capannone era individuato in base ai soli dati del terreno, sostenendo che *"un edificio, accatastato regolarmente come tale al catasto urbano, va individuato con la sua identificazione presso il medesimo catasto e non con la identificazione catastale del terreno sul quale insiste. Quest'ultima, in presenza della prima non è idonea a identificare con certezza il bene e determina, ove indicata senza riferimento ad essa, una ipotesi di nullità della nota per incertezza in relazione al bene oggetto della trascrizione ex art. 2665 c.c."*

Nell'ipotesi in cui il bene non sia ancora censito al catasto urbano nonostante il deposito della relativa domanda, soccorre l'identificazione del terreno sul quale il bene è eretto, e pertanto l'edificio viene correttamente descritto con il riferimento alla scheda depositata presso l'UTE per l'annotazione al catasto urbano, e con quello di identificazione del terreno sul quale è eretto, quale risulta al catasto terreni".

La Corte di merito ha ritenuto di non attribuire alcun rilievo al fatto che la presenza del capannone sulle parti 258-260 fosse stata dichiarata nel quadro D) della nota 4667/1990, assumendo che *"quest'ultimo era riferibile a chi avesse preso visione della trascrizione relativamente ai terreni e non chi fosse interessato agli immobili sui medesimi eretti e ciò in quanto detta nota individuava i beni con riferimenti catastali del tutto inidonei ex art. 2659 e 2826 c.c."*

Deve in contrario osservarsi che- secondo il costante orientamento di questa Corte - per stabilire se e in quali limiti un determinato atto

trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le relative indicazioni consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce, in maniera che non sia nemmeno necessario esaminare il contenuto del titolo depositato presso la Conservatoria dei registri immobiliari (cfr. Cass. 14440/2013; Cass. 18892/2009; Cass. 16853/2005; Cass. 5002/2005; Cass. 368/2005; Cass. 10774/1991).

In tale indagine il giudice di merito è tenuto a valutare tutte le risultanze della nota, non potendo scinderne il contenuto: tali dati devono essere, difatti, valutati, dal punto di vista soggettivo ed oggettivo, nell'insieme degli elementi forniti per le une e le altre indicazioni, perché possa scaturirne un giudizio sicuro sull'invalidità della trascrizione (Cass. 6994/1983; Cass. 4990/1978).

La nullità della nota di trascrizione può essere pronunciata solo allorquando, in base ad un accertamento di fatto, rimesso come tale giudice di merito, sussista un'effettiva incertezza in merito alle persone, alla natura dei diritti e ai beni oggetto dei titoli trascritti (Cass. 13543/2018; Cass. 21758/2012; Cass. 5002/2005).

Premesso, difatti, che la nota n. 4667/1990 è stata redatta nel vigore della L. 52/1985 (ma prima dell'adozione del D.M. 10.3.1994 e della circolare del Ministero delle finanze n. 128/T), giova ribadire che, ai sensi dell'art. 2665 c.c., anche l'omessa indicazione dei dati catastali - e *a fortiori* l'indicazione di dati catastali non corretti - assume rilievo solo se induca incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce e sempre che non sia consentito individuare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del contratto (Cass. 8460/2006).

Inoltre, sebbene già l'art. 13, L. 52/1985, modificando l'art. 2826 c.c. (richiamato, per la nota di trascrizione, dall'art. 2659, comma primo, n. 4 c.c.), abbia conferito un rilievo preminente ai riferimenti catastali ai fini dell'identificazione dei beni immobili, resta tuttavia

consentito inserire nella parte libera della nota di trascrizione informazioni diverse dai suddetti identificativi (essenzialmente allorché tali dati non si rivelino idonei, come quando la porzione immobiliare non sia ultimata o non risulti ancora censita o frazionata in catasto), che possano tuttavia rivelarsi utili, in un regime di pubblicità immobiliare su base personale, ai fini dell'opponibilità a terzi dell'acquisto e della validità della formalità eseguita, in maniera da far prevalere le esigenze della circolazione rispetto a quelle, pure rilevanti, della compiuta identificazione dei cespiti (così testualmente, in motivazione, Cass. 11687/2018).

Può quindi sopperirsi ad eventuali carenze della nota mediante elementi univoci ricavabili dalle menzioni contenute nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota stessa, non potendo prescindere dalle suddette indicazioni al fine di stabilire se sussista quel grado di incertezza che legittima la pronuncia di nullità.

La sentenza è – dunque - censurabile per aver pronunciato la nullità della nota n. 4667/1990 in base alla sola mancata identificazione del capannone in base ai riferimenti del catasto terreni e per non aver conferito il dovuto rilievo al fatto che la presenza del capannone sul suolo individuato in catasto terreni alle partt. 258-260 era stata espressamente dichiarata nel quadro D) della nota.

In presenza di tali indicazioni e del fatto che i terreni erano stati trasferiti in piena proprietà alla ricorrente, non poteva affatto presumersi che il suolo fosse all'epoca ancora inedificato o che il capannone non fosse stato trasferito alla ricorrente.

L'identificazione di detto bene mediante i dati catastali del suolo non poteva indurre – da sola – ad invalidare la trascrizione.

Per contro, la menzione del capannone, l'indicazione della sua ubicazione e la descrizione della sua consistenza – desumibili dal quadro D) della nota – non erano rivolti esclusivamente a chi fosse

interessato alla condizione giuridica dei suoli, essendo invece pienamente utilizzabili per verificare la validità della nota (e l'opponibilità dell'atto di acquisto) anche con riferimento al cespite, oggetto di lite.

La sentenza è, per tali ragioni, incorsa nell'errore denunciato, il quale, contrariamente a quanto sostenuto nel controricorso, ha carattere decisivo, vertendo sui requisiti di contenuto indispensabili ai fini della opponibilità degli atti di trasferimento, dovendo inoltre escludersi che le censure abbiano attinto mere questioni di fatto, vertendo, per contro, sulla correttezza del metodo e dei criteri giuridici in base ai quali il giudice distrettuale è pervenuto a dichiarare la nullità della nota di trascrizione n. 4667/1990.

Segue quindi accoglimento del primo motivo di ricorso, con assorbimento delle altre censure.

La sentenza impugnata è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il motivo n. 1 lettera a) del ricorso, dichiara assorbiti il motivo n. 1, lettera b) e il motivo n. 2, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 13.3.2019.