



01361-18

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*DIRITTI  
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 10366/2013

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 1361

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

Rep. 01

VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

Ud. 22/11/2017

GUIDO FEDERICO - Rel. Consigliere -

PU

ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

ALDO CARRATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 10366-2013 proposto da:

FIN , in persona dell'Amministratore unico e  
legale rappresentante pro tempore, elettivamente  
domiciliato in ROMA, )

2017

l;

3039

- ricorrente -

**contro**

FALLIMENTO PORTO OTTIOLU SRL in persona dei Curatori  
Dott. VINCENZO SUCCHI e DOTT.GIUSEPPE SOTGIU,  
domiciliati in ROMA ex lege, P.ZZA CAVOUR presso la

CORTE di CASSAZIONE rappresentati e difesi  
dall'avvocato GRAZIETTA FARINA;

SIA SOCIETA' ITALIANA ALBERGHI SRL, in persona  
dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro  
tempore elettivamente domiciliato in ROMA, )

^

)

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 289/2012 della CORTE D'APPELLO  
DI CAGLIARI sezione distaccata di SASSARI, depositata  
il 04/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 22/11/2017 dal Consigliere Dott. GUIDO  
FEDERICO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato OLIVIERI Giuseppe, difensore della  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

### Esposizione del fatto

Con citazione ritualmente notificata la Fin Casa srl convenne innanzi al Tribunale di Nuoro il fallimento della Porto Ottiolu srl e la Sia srl, esponendo di aver acquistato, con decreto di trasferimento del 24.4.2003 emesso dal G.D. del fallimento della Porto Ottiolu srl, la proprietà di un complesso immobiliare, costituito da diverse unità costituite da terreni e fabbricati.

Successivamente era stata disposta un'integrazione della Ctu, dalla quale era emersa l'esistenza di altri beni appartenenti alla società fallita e sottoposti a pignoramento; per tali ulteriori beni era stato effettuato un nuovo incanto, all'esito del quale detti beni erano stati aggiudicati dalla SIA srl.

Tanto premesso, deduceva che, per effetto dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento dell'aprile 2003, aveva acquistato il complesso di fabbricati e terreni oggetto della convenzione di lottizzazione del 14.2.1975 e dell'atto aggiuntivo del 15.9.1981, compresi i beni oggetto della seconda vendita coattiva.

La seconda vendita era dunque inefficace, posto che la liquidazione fallimentare si era già completata con il primo incanto: l'attrice era pertanto legittimata a rivendicare la proprietà dei beni oggetto della seconda vendita, i quali erano privi di autonoma individualità.

Chiedeva pertanto dichiararsi l'inefficacia della seconda vendita coattiva e la condanna dell'aggiudicataria, SIA srl, al rilascio dei beni.

La SIA srl e la curatela fallimentare, costituitesi, opponevano la formazione del giudicato interno a seguito del rigetto del reclamo ex art. 26 l.f. proposto dalla odierna ricorrente e la preclusione del riesame della

pretesa di questa. Nel merito concludevano per il rigetto della domanda, in quanto infondata.

Il Tribunale di Nuoro, ritenuta ammissibile la domanda di rivendica, la rigettò nel merito, alla luce del contenuto del decreto di trasferimento, in forza del quale doveva escludersi che la prima vendita comprendesse l'intero compendio acquisito al fallimento.

La Corte d'Appello di Cagliari confermò integralmente la sentenza di primo grado, rilevando che i beni oggetto della vendita coattiva erano stati esattamente individuati nel primo decreto di trasferimento e non comprendevano gli ulteriori beni, legittimamente sottoposti, pertanto, a successiva vendita fallimentare, ed acquistati dalla SIA srl.

Per la cassazione di detta sentenza ha proposto ricorso FIN Casa srl, con quattro motivi.

Sia il Fallimento Porto Ottiolu srl, che la SIA srl hanno resistito con controricorso.

In prossimità dell'odierna udienza la Fin Casa srl e la SIA srl hanno depositato memorie illustrative.

#### Ritenuto in diritto

Con *il primo motivo* di ricorso si denuncia la violazione degli artt. 1362 , 1366 e 1371 c.c. con riferimento all'art. 948 c.c., lamentando l'errata interpretazione, da parte della Corte territoriale, del decreto di trasferimento, titolo dell'azione di rivendica esercitata dalla ricorrente; il giudice di appello, in particolare, avrebbe omesso di prendere in considerazione gli atti della procedura, limitandosi a dare rilievo ai dati catastali, in contrasto con i canoni di cui all'art. 1366 c.c. e 1371 c.c.

Il motivo è infondato.

Conviene premettere che secondo il consolidato indirizzo di questa Corte qualora due aggiudicatari di beni immobili, espropriati in danno di un fallito, controvertano in ordine all'individuazione dei beni medesimi, il giudice adito, sia con opposizione all'esecuzione dei decreti di aggiudicazione e trasferimento, sia, come nel caso di specie, con azione di rivendica od accertamento della proprietà, può e deve procedere all'interpretazione dei predetti titoli, al fine di stabilirne l'esatta portata e di individuare i beni che ne formano oggetto, facendo ricorso, in caso di insufficienza o contraddittorietà degli elementi in essi contenuti, agli altri atti della procedura espropriativa e, in particolare, ai provvedimenti di vendita ed ai relativi bandi. Ove poi la suddetta indagine non consenta di pervenire a risultati certi ed univoci in ordine ad estensione e limiti dell'effetto traslativo, i dati suddetti dovranno essere integrati con tutti gli elementi utili all'esatta individuazione dei beni, quali estremi catastali, soggetti e proprietà confinanti, ed in generale, da qualsiasi fonte di prova acquisita al processo(Cass. 4732/1988).

A tali principi si è conformata la sentenza impugnata.

Ed invero, contrariamente a quanto dedotto in ricorso, ai fini dell'individuazione dei beni indicati nel decreto di trasferimento emesso in favore dell'odierna ricorrente, la Corte territoriale ha fatto riferimento non solo all'indicazione dei dati catastali, ma agli atti della procedura, ed in particolare all'ordinanza di vendita ed alle consulenze tecniche d'ufficio all'uopo espletate, le quali avevano analiticamente individuato e descritto i beni, anche mediante rinvio alla planimetria allegata, evidenziando che sulla base di tali elementi si è pervenuti alla determinazione del prezzo.

L'accertamento compiuto dalla Corte, all'esito della valutazione di tali atti, riservata al giudice di merito, in quanto logicamente ed adeguatamente motivata, si sottrae al sindacato in questa sede.

Il *secondo motivo* denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 cpc, in relazione all'art. 360 n.4) cpc, deducendo che la sentenza impugnata, pur rilevando l'incertezza catastale sui beni oggetto di trasferimento, avrebbe unicamente fondato la decisione su tali dati.

Il motivo è inammissibile in quanto non coglie la *ratio* della statuizione impugnata.

La Corte territoriale, come si è già evidenziato, ai fini dell'individuazione dei beni, non si è infatti limitata alle risultanze catastali, ma ha specificamente esaminato le consulenze tecniche poste a fondamento dell'ordinanza di vendita ed i cui dati furono trasfusi nel decreto di trasferimento, le quali, come già evidenziato, contenevano l'analitica descrizione ed individuazione dei beni, anche mediante planimetrie allegate; sulla base delle consulenze, in particolare, fu determinato il prezzo-base di vendita.

Il *terzo motivo* denuncia anch'esso violazione degli artt. 1362, 1366 e 1367 c.c., con riferimento all'art. 948 c.c., lamentando che la Corte territoriale, pur rilevando l'esistenza di vincoli urbanistici a carico dell'odierna ricorrente, abbia contraddittoriamente ritenuto che tali vincoli erano compatibili con la vendita separata degli immobili di proprietà della società fallita.

Il motivo è infondato.

Come evidenziato dalla corte territoriale, infatti, l'esistenza di vincoli urbanistici non incide sull'autonomia della seconda vendita e non implica

evidentemente la necessità di una vendita unitaria dell'intero complesso , imponendo unicamente la necessaria partecipazione di entrambi gli acquirenti alla successiva fase amministrativa di trasformazione del territorio.

Non sussiste dunque alcuna violazione dei canoni ermeneutici di cui agli art. 1362 e ss. cod. civ. ed in particolare del canone della buona fede né del principio di conservazione , posto che il decreto di trasferimento è evidentemente idoneo a determinare l'effetto traslativo in relazione ai( soli) beni che risultano in esso indicati, come accertato nella sentenza impugnata.

Il ricorso va dunque respinto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

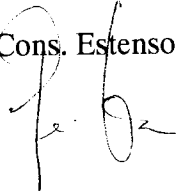
La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio, che liquida in 7.200,00 €, di cui 200,00 € per rimborso spese vive, oltre a rimborso forfetario per spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge, in favore di ciascuna parte.

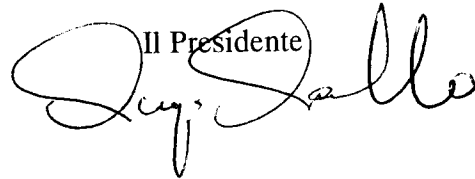
Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 21 novembre 2017

Il Cons. Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 19 GEN. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI