IL CASO.it

Civile Ord. Sez. 1 Num. 25519 Anno 2026
Presidente: PAZZI ALBERTO
Relatore: AMATORE ROBERTO
Data pubblicazione: 18/09/2026

ORDINANZA

sul ricorso n. 6065/2022 r.g. proposto da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO dell'ALTO TIRRENO della CALABRIA – Verbicaro – Soc. Coop., con sede legale in Verbicaro (CS), alla via Roma n.153, codice fiscale e Partita IVA00945950780 – n. Iscr. Albo della Banche: 4906 – numero di iscrizione nel registro delle Imprese CCIAA di Cosenza 84232 - in persona del legale rappresentante pro tempore, Presidente Francesco Silvestri, rappresentata e difesa, dall'avvocato Giuseppe Ciuoffo

) del foro di Napoli, con studio ivi, alla via F. Cilea n.117, e domiciliata in Roma, presso lo studio dell'avv. Eliana Bernardini, alla via Merulana n.247, giusta procura speciale in atti.

- ricorrente -

contro

Fallimento BEL.SAN Edilizia S.r.l. (Codice Fiscale e P.IVA 02388570786), con sede in Scalea (CS) alla C.da Sant'Angelo n.2, in persona del curatore p.t., avv. Fiorina Avventuriera).

- **intimato -**

avverso il decreto numero di repertorio 87/2022 reso *inter partes* dal Tribunale di Paola, nell'ambito del procedimento di opposizione allo stato passivo ex art 98 L.F. n.1540/2020 RG, comunicato dalla Cancelleria a mezzo posta elettronica certificata il 31 gennaio 2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 9.9.2026 dal Consigliere dott. Roberto Amatore;

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso depositato in data 24.12.2020, la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO dell'ALTO TIRRENO della CALABRIA - Verbicaro (di seguito, anche BCC) ha proposto opposizione avverso il decreto del G.D. del 26.11.2020, comunicato il 27.11.2020, di esecutività dello stato passivo della BEL SAN EDILIZIA S.R.L. nella parte in cui aveva escluso il privilegio ipotecario, derivante dal credito fondiario ex art. 38 TUB, per i ratei insoluti del mutuo 37.2009 in quanto, ad avviso del G.D. "al di là della questione relativa al superamento del limite di finanziabilità di cui all'art. 38 T.U.B., esiste[va] obiettiva incertezza sull'identità dei beni gravati da ipoteca, per quanto emerge[va] dalla stessa perizia disposta nella citata procedura esecutiva immobiliare, in quanto l'ipoteca [era] iscritta su bene di fatto avente una identificazione diversa da quella indicata nel titolo, non emendabile con una mera rettifica ex art. 2841, co. 2, c.c. …"

2. Nella resistenza della curatela fallimentare, il Tribunale ha rigettato la così proposta opposizione.

2.1 Il Tribunale ha ritenuto che dalla CTU espletata a cura dell'Arch. PERRONE nella procedura esecutiva 120/2005 RGE Trib. Paola fosse emerso che: - la porzione di fabbricato individuata dalla particella n. 822 sub 2 del foglio n. 17, considerato lo stato dei luoghi, le recinzioni esistenti ed in particolare la recinzione lato sud-est (confine Caimo-Candia), risulta[va] traslata e ruotata di diversi metri rispetto al posizionamento sulla mappa catastale, in quanto ricade[va] in gran parte sulla particella n. 824 del foglio n. 17 di proprietà della Bel. San. Edilizia s.r.l. e per minima parte sulla strada vicinale fiume Lao (non più esistente nella realtà in quanto occupata da fabbricati e relative aree di corte); - l'area di pertinenza del fabbricato, [era] recintata e ricade[va] sulle particelle n. 801-810 (parte) - 811 – 813 (parte) – 814 (parte) - 822 -

824 di proprietà della Bel. San. Edilizia s.r.l., su parte della strada vicinale fiume Lao e sulle particelle n. 693 - 696 - 798 catastalmente intestate alla società Pino s.r.l."

2.2 Ha concluso, pertanto, il Tribunale nel senso che, anche se il fabbricato, con corte di pertinenza - identificato nell'atto di mutuo e nella nota di iscrizione dell'ipoteca con la particella n. 822 sub 2 del foglio n. 17, unitamente alle pertinenze - era stato materialmente individuato dal CTU, la sua rilevante traslazione rispetto ai dati progettuali, con occupazione parziale persino di terreni appartenenti ad altri soggetti, introduceva margini di incertezza non emendabili, con conseguente nullità della ipoteca ex artt. 2841, 2839, n. 7), e 2826 cod. civ., oltre che ai sensi dell'art. 2822 cod. civ., in quanto i beni risultavano in parte altrui, ossia per la porzione di fabbricato e di pertinenza ricadente sulla strada vicinale fiume Lao e sulle particelle nn. 693 - 696 - 798 intestate alla società Pino s.r.l..

3. Il decreto, pubblicato e comunicato in data 31 gennaio 2022, è stato impugnato da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO dell'ALTO TIRRENO della CALABRIA – Verbicaro – Soc. Coop., con ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi.

3.1 Il Fallimento BEL.SAN Edilizia Srl, intimato, non ha svolto difese.

La ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la società ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione ed errata interpretazione di legge.

1.1 Sostiene la parte ricorrente che il decreto impugnato ha fondato la propria motivazione sull'art. 2841 c.c., ovvero sulla non sanabilità dei vizi afferenti l'iscrizione ipotecaria in favore della banca, e che il precetto richiamato sia in sede fallimentare che nella motivazione del decreto di rigetto ex art. 98 L.F. non è applicabile al caso di specie, in quanto: a. l'immobile, sia nell'atto di mutuo che nella nota di iscrizione ipotecaria, sarebbe stato esattamente e conformemente individuato; b. il cespite sarebbe stato identificato non solo catastalmente, bensì pure con la precisa indicazione dei tre confini per quanto congruenti pure con l'elaborato peritale del CTU Perrone: in sostanza l'immobile ipotecato in via fondiaria dalla BCC era proprio quello oggetto di

pignoramento; c. sarebbe stato lo stesso perito nominato nel giudizio di esecuzione a stabilire la pertinenzialità delle aree ricadenti su tutte le ulteriori particelle da sempre intestate alla BEL.SAN. Edilizia; d. il permesso di costruire afferente all'immobile in questione aveva richiamato proprio le particelle da cui era sorta la n. 822.

1.2 Secondo la ricorrente, non vi sarebbe stata alcuna incertezza da sanare (o che non fosse sanabile), stante il fatto che l'ipoteca, in virtù del potere espansivo della formalità, si estende quando il nuovo edificio venga incorporato a quello ipotecato in modo da farne parte unica e costituire una unica soluzione, analogamente a quanto succede nel caso in cui il proprietario del bene ipotecato, anziché sopraelevare o costruire un nuovo immobile, lo estenda lateralmente.

1.3 Il motivo, così articolato, è inammissibile per due ordini di motivi tra loro concorrenti.

1.3.1 Va in primo luogo rilevato che vi sono due *rationes decidendi* autonome che sorreggono la motivazione qui impugnata. Il Tribunale ha invero affermato che l'ipoteca è invalida perché, da un lato, induce incertezza sull'identità dei beni gravati (2841 c.c.); e, dall'altro, perché è iscritta in parte su beni altrui (2822 c.c.).

Orbene, va subito osservato che sulla seconda "ratio decidendi" non si registrano contestazioni da parte della società ricorrente, di talchè le ulteriori doglianze articolate sulla prima ragione decisoria sono destinate a divenire irrilevanti.

1.3.2 Sotto altro profilo di riflessione, non si può non rilevare come le censure sollevate sul profilo della correttezza o meno nell'individuazione del bene immobile oggetto della contestata ipotesa integrano, con tutta evidenza, un giudizio di merito che non può essere certo replicato in questa sede di legittimità, stante i limiti di cognizione della Corte di cassazione, che non può esaminare la *questio facti*, già scrutinata dai giudici del merito (Cass. Sez. 3, 15/10/1977, n. 4421).

1.3.3 Sul punto, è utile ricordare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, in tema di costituzione dell'ipoteca, i soli errori della nota di iscrizione suscettibili di comportare l'invalidità ex art. 2841 c.c. dell'iscrizione ipotecaria, non ovviabili con lo strumento della rettifica, sono quelli che

inducono incertezza su elementi essenziali quali l'identità del debitore e del creditore, l'ammontare del credito o l'identificazione del bene dato in garanzia, palesandosi l'omissione o l'incertezza in ordine agli altri aspetti emendabile con lo strumento anzidetto (Cass. ord. n. 22534/2023). È stato altresì chiarito sempre dalla giurisprudenza di legittimità che - sulla base della premessa che l'iscrizione ipotecaria ha natura di pubblicità costitutiva, e che essa prende grado al momento della sua iscrizione, ex art. 2841 cod. civ. - ogni volta che si verifichi una omissione, una inesattezza o una incertezza nei titoli o nelle note di iscrizione ipotecaria, che determini a sua volta incertezza sulla identità degli immobili gravati, ne consegue la nullità della iscrizione ipotecaria (Cass. n. 14675/2003).

1.3.4 Tuttavia, come sopra anticipato, il giudizio sulla "incertezza" e sulla "identità" del bene immobile gravato da ipoteca – svolto, nel caso di specie, con motivazione, peraltro, adeguata e scevra da criticità argomentative – integra un tipico apprezzamento di merito che è rimesso alla cognizione esclusiva dei giudici del merito e che, se congruamente motivato, sfugge al sindacato di legittimità (Cass. Sez. un. n. 8054/2014).

1.3.5 Sostiene la società ricorrente che l'indicazione dei "confini catastali" avrebbe superato ogni profilo di incertezza identificativa del bene gravato dall'ipoteca. Ma tale affermazione – oltre ad essere irrilevante alla luce di quanto disposto dall'art. 2826 cod. civ. (che, nell'indicare gli elementi di identificazione del bene per i fini che qui interessano, non menziona anche i confini) – non si confronta neanche con il contenuto decisorio del provvedimento qui impugnato che, nella sostanza, ha affermato che l'immobile, tenuto conto anche dei confini, risultava comunque traslato e ruotato di diversi metri, posto che l'ipoteca era stata iscritta sulla particella 822 sub. 2, mentre l'immobile ricadeva in gran parte sulla particella 824, sempre di proprietà della ricorrente; con l'ulteriore conseguenza che non era dato comprendere (e di qui la sopra evidenziata "incertezza") su quale delle due particelle si volesse iscrivere la garanzia da parte del creditore.

2. Con il secondo mezzo si deduce "Vizio logico/motivazionale del provvedimento impugnato".

2.1 Ritiene la parte ricorrente che vi sarebbe assenza di motivazione del decreto impugnato in ordine sia alle circostanziate e puntuali contestazioni

della Banca opponente presenti negli scritti difensivi e supportate da ampia prova innanzi al Tribunale di Paola, relativamente alla proprietà degli immobili ipotecati in capo alla BEL.SAN. Edilizia Srl, sia rispetto alle evidenze documentali portate dalla BCC e riferite alle valutazioni del CTU non correttamente interpretate dal magistrato di prime cure.

2.2 Già la rubricazione del vizio ne evidenzia la radicale inammissibilità in questo giudizio di legittimità, posto che non è più denunciabile in cassazione il "vizio logico motivazionale", secondo il paradigma applicativo delineato dall'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., se non con riferimento a un'anomalia motivazionale che si concretizzi nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili", quale ipotesi che non rende percepibile l'iter logico seguito per la formazione del convincimento e, di conseguenza, non consente alcun effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice (Cass. 12096/2018). Peraltro, la ricorrente tenta, ancora una volta, di sollecitare, questa volta sotto l'egida applicativa del vizio di cui al sopra ricordato art. 360, n. 5, un nuovo scrutinio della *quaestio facti*, come tale inibito al giudice di legittimità.

3. Con il terzo motivo si censura il provvedimento impugnato per "Omessa valutazione di prove determinanti ai fini di giudizio. Mancata valutazione di prove documentali offerte al giudice del reclamo".

3.1 Sempre secondo la società ricorrente, il giudice dell'opposizione allo stato passivo avrebbe motivato il rigetto dell'azione intrapresa valorizzando le deduzioni cui sarebbe giunto il perito nominato in sede di esecuzione immobiliare, travisando tuttavia le argomentazioni dello stesso esperto. Più in particolare, la decisione impugnata si sarebbe fondata soltanto su una parte della descrizione dell'immobile effettuata dal perito che, nel testo integrale dell'elaborato, giungeva a conclusioni del tutto differenti rispetto alla decisione impugnata: non si evinceva da alcun passaggio della CTU resa nel procedimento esecutivo "l'obiettiva incertezza sull'identità dei beni gravati da ipoteca".

3.2 Allo stesso modo il giudice dell'opposizione non avrebbe tenuto conto degli elementi probatori offerti dalla banca opponente in merito alla proprietà integrale dei beni ipotecati in capo alla debitrice. Avrebbe, cioè, essa ricorrente documentalmente provato che la Società fallita (nonché datrice di

ipoteca) aveva acquistato, prima del rilascio della concessione edilizia e della costituzione della garanzia reale, l'intero fondo su cui oggi insisteva il cespite, diversamente da quanto argomentato nel decreto impugnato.

3.3 Il terzo motivo è inammissibile perché le doglianze prospettate dalla società ricorrente sono state formulate fuori dal paradigma applicativo delineato dall'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ, per come declinato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 8054/2014, *cit. supra*).

3.3.1 Sul punto giova ricordare che, nell'arresto da ultimo citato, è stato precisato che l'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

3.3.2 Orbene, il Tribunale ha esaminato tutti i fatti ritenuti rilevanti ai fini del decidere, evidenziando, nei termini già sopra indicati in premessa, i profili di incertezza nell'individuazione del bene immobile oggetto del gravame ipotecario, di talchè la richiesta di rilettura dell'intera documentazione (anche peritale) già acquisita al patrimonio conoscitivo del giudizio di merito cerca di sollecitare, ancora una volta, un'inammissibile rivisitazione della *quaestio facti*.

4. Con il quarto mezzo si deduce la "mancata ammissione dei mezzi istruttori". Conseguentemente rispetto agli elementi probatori introdotti in

sede di opposizione, come da espressa richiesta, il giudice dell'opposizione sarebbe stato tenuto a svolgere una nuova fase istruttoria che tenesse conto degli elementi determinanti emersi in tale sede, con ciò disattendendo il pieno diritto di difesa dell'opponente. La valutazione dei documenti comunicati avrebbe determinato un differente esito della controversia.

4.1 Il motivo così articolato risulta all'evidenza inammissibile perché solo genericamente formulato, senza l'indicazione delle ragioni che avrebbero spiegato la decisività delle prove di cui si lamenta, in questa sede, la mancata ammissione nel precedente giudizio di merito.

5. In conclusione, per tutto quanto in precedenza esposto, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

Nessuna statuizione è dovuta per le spese del giudizio di legittimità, stante la mancata difesa del fallimento intimato.

Sussistono i presupposti processuali, invece, per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13 (Cass. Sez. Un. 23535 del 2019).

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, se dovuto, per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, il 9 settembre 2026

Il Presidente