



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di GROSSETO

Il Tribunale, nella persona del Giudice, dott.ssa Beatrice Bechi ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2886/2018 promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*),

Parte_2 (C.F. *C.F._2*),

Parte_3 (C.F. *C.F._3*),

Parte_4 (C.F. *C.F._4*),

con l'avv. [REDACTED] (*C.F._5*), che

li rappresentano giusta delega in atti

ATTORI

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._6*), con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED], che la rappresenta giusta delega in atti

CP_2 (C.F. *P.IVA_1*), convenuto contumace

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del 12.11.2024.

Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg. *Parte_1*, *Parte_2*, *Parte_5*

[...] *Parte_3* e *Parte_4*, nella qualità di eredi del sig. *Persona_1*,

citavano in giudizio la *Controparte_3* C.F.

P.IVA_1, in persona del legale rapp.te p.t., e la sig.ra *Controparte_1* avanti al

Tribunale di Grosseto, per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

“in via principale

- accertare e dichiarare che il sig. *Persona_1*, nato a Villa di Briano il [redacted] e deceduto in Aversa (CE) il [redacted] (n. q. di dante causa), ed oggi, di conseguenza, il sig. *Parte_1*, nato a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C. F. *C.F._1*), la sig.ra *Parte_2*, nata a S. Marcellino (CE) il [redacted] (C.F. *C.F._7*), il sig. *Parte_5*, nato a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C.F. *C.F._8*), il sig. *Parte_3* nato a Villa di Briano il [redacted] (C.F. *C.F._3*, e la sig.ra *Parte_4*, nata a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C. F. *C.F._4*, nella qualità di eredi del sig. [...] *Persona_1*, nato a Villa di Briano il [redacted] e deceduto in Aversa (CE) il [redacted] sono unici ed esclusivi proprietari dell'unità immobiliare ubicata al piano 1°, int. 4, con cantina e n. 2 corti esclusive, in Capalbio (GR), strada Torba 7 Finestre, censita al N.C.E.U. di Capalbio nel foglio [redacted] p.lla [redacted], sub. [redacted], p. lla [redacted] sub. [redacted], p.lla [redacted] sub 16, cat. A/2, cl. 1, vani 5,

- accertare e dichiarare, altresì, che l'atto del 14.09.2017, per notaio dr. *Per_2* rep. 349.156, racc. 76.273, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 22.09.2017, ai nn. 8800/11950, è nullo, annullabile, inefficace e/o inopponibile nei confronti dei sigg.ri *Parte_1*, nato a Villa di Briano (CE) il 01.08.1958 (C. F. *C.F._1*), *Parte_2* *Pt_1*, nata a S. Marcellino (CE) il 05.11.1960 (C.F. *C.F._2*), *Parte_5* nato a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C.F. *C.F._8*), *Parte_3* nato a Villa di Briano il [redacted] (C.F. *C.F._3*, e sig.ra *Parte_4*, nata a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C. F. *C.F._4*,

in via subordinata e/o alternativa

- accertare e dichiarare che il sig. *Persona_1*, nato a Villa di Briano il [redacted] e deceduto in Aversa (CE) il [redacted] (n. q. di dante causa) prima, ed oggi il sig. *Parte_1*, nato a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C. F. *C.F._1*), la sig.ra *Parte_2*, nata a S. Marcellino (CE) il [redacted] (C.F. *C.F._2*), il sig. *Pt_5* *Parte_1*, nato a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C.F. *C.F._8*), il sig. *Parte_3* nato a Villa di Briano il [redacted] (C.F. *C.F._3*, e la sig.ra *Parte_4*, nata a Villa di Briano (CE) il [redacted] (C. F. *C.F._4*, nella qualità di eredi del sig. *Persona_1* [...] nato a Villa di Briano il [redacted] e deceduto in Aversa (CE) il [redacted], sono unici ed esclusivi proprietari dell'unità immobiliare ubicata al piano 1°, int. 4, con cantina e n. 2 corti esclusive, in Capalbio (GR), strada Torba 7 Finestre, censita al N.C.E.U. di Capalbio nel foglio [redacted] p.lla [redacted] sub. [redacted], p. lla [redacted] sub. [redacted], p.lla [redacted] sub 16, cat. A/2, cl. 1, vani 5, per averne fatto acquisto in virtù di un

possesso animo domino protratto per oltre venti anni ai sensi dell'art. 1158 c.c.;

in ogni caso

- ordinare al Conservatore della competente Conservatoria dei RRII di Grosseto di trascrivere, con esonero di responsabilità, l'emananda sentenza contro la *Controparte_3* [...] in persona del legale rapp.te p.t., (C.F. *P.IVA_1* e contro la sig.ra *Controparte_1* nata a Colleferro il [redacted] C.F. *CodiceFiscale_9*),
- il tutto con vittoria di spese e competenze di lite”.

Si costituiva in giudizio la sig.ra *CP_1* contestando la domanda di parte attrice e chiedendone il rigetto; la *Controparte_3* (*Controparte_3*) rimaneva contumace come accertato e dichiarato dal Giudice all'udienza del 14.10.2020.

La causa veniva istruita con l'espletamento di CTU e l'assunzione di prove testimoniali.

All'udienza del 12.11.2024 le parti precisavano le conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione previa assegnazione dei termini di rito per comparse conclusionali e di replica.

In via preliminare deve darsi atto che con provvedimento del 18.10.2021, visto il decreto 65/18 che istituiva l'ufficio per il processo, il presente fascicolo è stato assegnato a questo Giudice.

Va preliminarmente analizzata l'eccezione di improcedibilità per mancata mediazione obbligatoria sollevata da parte convenuta *CP_1*

L'art. 5 comma 1 bis D. Lgs 28/2010 per la parte che interessa in questa sede prevedeva: "Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di...contratti... bancari..., è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto.... L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale..... L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.....". La norma sopra indicata ha chiaro scopo deflattivo nell'ottica di ridurre il numero delle pendenze in Tribunale, mentre una volta incardinato il giudizio e la pendenza si è già verificata, la limitazione del rilievo alla prima udienza sia su istanza di parte sia d'ufficio consentendo la mediazione solo fino a quando la vertenza non è arrivata alla soglia delle difese ex art. 183, indica chiaramente la volontà del legislatore di

ritenere che comunque oltre detta udienza prevalga l'esigenza di consentire lo svolgimento dell'attività processuale e di giungere a una pronuncia giudiziale.

Atteso quanto sopra, nel caso di specie il difensore della convenuta *CP_1* (che aveva un diretto interesse a far valere l'improcedibilità) ha rilevato il vizio del procedimento di mediazione nella comparsa di costituzione e risposta non reiterando specificatamente l'eccezione alla prima udienza utile del 14.10.2020 (tenutasi dopo una serie di rinvii d'ufficio) ma riportandosi genericamente ai propri scritti difensivi e associandosi alla richiesta di fissazione dei termini ex art. 183 c.p.c. chiesta dagli attori. Il Giudice fissava i termini ex art. 183 c.p.c.

Affermare in tale contesto la rilevabilità per tutto il grado di giudizio della nullità della mediazione costituisce un dato che non è espresso dalla norma e costituirebbe, per quanto sopra evidenziato, un evidente *vulnus* al sistema della mediazione obbligatoria così come disciplinato dal legislatore, a questo punto ritenuta la tardività della contestazione relativa ai vizi del mancato procedimento di mediazione espletato in corso di causa, la domanda deve ritenersi procedibile.

Entrando nel merito della domanda vanno ripercorse brevemente le vicende che hanno occupato l'immobile oggetto di causa.

Con atto del 18.05.1983, trascritto, in data 10.06.1983, alla Conservatoria dei RRII di Grosseto, al n. 6009 di reg. gen. e al n. 4793 di reg. part., la *[redacted]* S.p.a. – Sezione *[redacted]* pignorava alla *Controparte_3* alcune unità immobiliari in Capalbio, località "*[redacted]*", con appartamenti e relative corti esclusive, i quali vennero messi all'asta in n. 3 lotti distinti. Il sig. *[...]* *Persona_1* si aggiudicò, al prezzo di Lit. 38.300.000, gli immobili di cui al lotto 2 dell'ordinanza di vendita (sito al piano 1° con cantina e n. 2 corti esclusive), censito al N.C.E.U. di Capalbio nel foglio 43, p.lla *[redacted]*, come da ordinanza di assegnazione del 10.06.1988 (cfr. doc. 11 allegato alla 2° memoria di 183 c.p.c.). Essendo intervenuto il fallimento della *Controparte_3* su istanza del curatore, ed essendo già stato corrisposto l'intero prezzo di aggiudicazione, con provvedimento del 12.07.1988 (doc. n. 12 di cui alla 2° memoria di 183 c.p.c. di parte attrice), il Giudice delegato al fallimento della *Controparte_3* autorizzò il curatore, rag. *[...]* *Per_3* a consegnare al sig. *Persona_1* Corte l'immobile allo stesso aggiudicato. Pur non ricordandosi la circostanza, in sede di escussione il *Per_3* ricordandosi solo il nome *Per_1* Corte, ha riconosciuto il documento n. 12 (istanza del curatore e provvedimento di autorizzazione del Giudice).

In data 18.04.1989 il GE, vista l'ordinanza di aggiudicazione del 10.06.1988, emetteva decreto di trasferimento dell'unità immobiliare aggiudicata in favore del sig. *Per_1* della Corte e contro la *[...]* *CP_3* rep. 345, nel quale venivano tuttavia erroneamente indicati al foglio 43, particella *[redacted]* i

subalterni 22 (appartamento), 26 e 15 (corte esclusiva) anziché i sub. 23 (appartamento con cantina), sub. 24 (corte esclusiva), sub 16 (altra corte esclusiva).

In data 14.12.2016, il sig. *Persona_1* decedeva, lasciando a sé come eredi i sig. *Parte_1* [...], sig.ra *Parte_2*, sig. *Parte_5*, sig. *Parte_3*, e sig.ra *Parte_4* [...], odierni attori.

In data 14.07.2017, su istanza degli eredi del sig. *Persona_1*, attesa la presenza di un errore materiale nel decreto di trasferimento rispetto alla esatta identificazione catastale dell'immobile aggiudicato, il GE del Tribunale di Grosseto disponeva la correzione del decreto di trasferimento sostituendo gli estremi catastali ivi indicati con i seguenti: "p.lla 26, sub. 23 (appartamento con cantina), sub. 24 (corte esclusiva), sub 16 (corte esclusiva destinata a giardino)", approvando la postilla.

In data 14.09.2017 la signora *Controparte_1* acquistava dalla società *CP_3* [...], *Controparte_3*), gli immobili indicati al foglio 43, particella sub. 23 (appartamento con cantina), sub. 24 (corte esclusiva), sub 16 (altra corte esclusiva), in virtù di atto a firma del Notaio *Per_2* del 14/09/2017, (rep 349.156 raccolta 76. 273), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 22/09/2017 al numero 8800 del Registro Particolare ed al numero 11950 del Registro Generale.

Solo in data 24.10.2017 ai nn. 13428 di reg. generale e 9839 di reg. particolare, veniva trascritta alla Conservatoria dei RRII di Grosseto la correzione del decreto di trasferimento autorizzata appunto dal GE per errata identificazione catastale oggetto di trasferimento.

Sostenevano gli attori che il sig. *Persona_1* Corte, in forza di ordinanza di assegnazione, di decreto di trasferimento e di decreto di correzione, aveva acquistato dalla procedura esecutiva immobiliare, pendente in virtù di pignoramento del 1983 promosso ai danni della *Controparte_3* l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Capalbio nel foglio 43, p.lla [redacted] (appartamento con cantina), sub. 24 (corte esclusiva destinata a passaggio) e sub 16 (corte esclusiva destinata a giardino) dalla procedura espropriativa immobiliare pendente dal 1983 innanzi al Tribunale di Grosseto.

E seppur l'identificazione degli immobili fosse originariamente errata, essendo stata poi riportata correttamente nel decreto di trasferimento a seguito del provvedimento del GE del 14.07.2017, gli effetti traslativi vanno retrodatati e collegati al pignoramento del 1983.

Pertanto, il sig. *Persona_1* Corte e oggi i suoi eredi sono, quindi, gli unici proprietari dell'unità immobiliare oggetto di causa. Aggiungevano inoltre che avendo la *Controparte_3* perso prima la

disponibilità e poi il diritto di proprietà dell'unità non avrebbe potuto alienarlo a terzi e conseguentemente la sig.ra *Controparte_1* non avrebbe potuto acquistarne la proprietà. In ogni caso sostenevano sempre gli attori che il sig. *Persona_1* Corte (e oggi i suoi eredi) hanno acquistato il diritto di proprietà sull'immobile per usucapione ventennale ai sensi dell'art. 1158 c.c. evidenziando in maniera incontrovertibile che, a partire dal 1988, il sig. *Persona_1* Corte, e successivamente i suoi eredi, ha avuto il godimento ed ha esercitato il possesso, pieno, esclusivo, pacifico e continuato dell'unità immobiliare per cui è causa ubicata al piano 1°, int. 4, con cantina e n. 2 corti esclusive, in Capalbio, località [REDACTED]

La convenuta *CP_1* sosteneva invece di aver acquistato legittimamente l'immobile oggetto di controversia in quanto, a seguito delle ricerche effettuate dal Notaio Dott. *Per_2* di Sora a cui la stessa aveva conferito l'incarico, l'immobile risultava libero da qualsivoglia pregiudizio e per tale ragione commerciabile, pertanto con atto del 14.09.2019, la signora *Controparte_1* acquistava dalla società *Controparte_3*), gli immobili indicati al foglio 43, particella 26, sub. 23, sub. 24, sub 16, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 22/09/2017. Riferiva altresì di aver preso possesso dell'immobile cominciando l'opera di ristrutturazione che veniva tuttavia interrotta nel maggio del 2018 a seguito di occupazione violenta da parte di terzi che, manomettendo le porte e i cancelli si introdussero clandestinamente nell'immobile medesimo cambiando a loro volta le serrature relative.

La convenuta sosteneva infine che infondata, era altresì la domanda di acquisizione della proprietà immobiliare per intervenuta usucapione della stessa, in quanto gli attori, nel corso del giudizio non avevano fornito alcuna valida prova al riguardo ed in alcun modo risultavano sussistere i requisiti richiesti dalla legge per l'usucapione.

Ebbene in ordine al diritto di proprietà rivendicato dal sig. *Persona_1* e dai suoi eredi, va detto che anche all'esito della ricostruzione effettuata dal CTU Geom. *Per_4* nella relazione peritale depositata le cui risultanze devono essere integralmente recepite, al quale il Tribunale aveva affidato l'incarico di accertare la continuità delle trascrizioni inerenti all'unità di cui è causa, "è emerso che sui beni immobili oggetto di causa, così come individuati in seno alla procedura esecutiva 96/1983, dal pignoramento del 1983 e fino al 1989 non risultano trascrizioni". "La modifica del Decreto di Trasferimento del 1989, emessa a luglio 2017, con la quale venivano cambiati i subalterni originariamente indicati nel decreto, sostituendoli con quelli oggetto di causa, non essendo stata trascritta tempestivamente, faceva sì che a settembre 2017, la *Controparte_3* avesse la possibilità di vendere tali beni immobili a *CP_1* non essendovi appunto stato trascritto, né l'originario Decreto

di Trasferimento e né tantomeno la modifica dello stesso, trascritta solo a ottobre del 2017.”

L'art. 2644 c.c. afferma il principio fondamentale secondo il quale chi pone per primo in essere la trascrizione è preferito rispetto a chi non trascrive affatto o trascrive successivamente il proprio titolo, con evidente efficacia dichiarativa dalla formalità della trascrizione che è opponibile ai terzi.

È di tutta evidenza che risultando la prima trascrizione presente essere quella di settembre 2017, l'atto del 14.09.2017, per notaio dr. *Per_2* rep. 349.156, racc. 76.273, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 22.09.2017, ai nn. 8800/11950, risulta essere efficace ed opponibile nei confronti degli odierni attori, quali eredi del sig. *Persona_1* Corte.

A nulla rileva infatti che successivamente, in data 24.10.2017 ai nn. 13428 di reg. generale e 9839 di reg. particolare, veniva trascritta alla Conservatoria dei RRII di Grosseto la correzione del decreto di trasferimento autorizzata appunto dal GE per errata identificazione catastale oggetto di trasferimento.

Sostenevano inoltre gli attori che la convenuta non aveva fornito alcuna prova del conferimento dell'incarico al Notaio di effettuare tutte le verifiche possibili sull'immobile di cui è causa.

Con la sentenza 19 marzo 2019, n. 7680 la Corte di Cassazione, conformandosi ad un orientamento giurisprudenziale costante sul punto (Cass. n. 12835 del 2014; Cass. n. 14440 del 2013; Cass. n. 5002 del 2005), ha ribadito che, nel nostro ordinamento, il sistema di pubblicità immobiliare attuato con la trascrizione è imperniato su principi formali.

Ciò significa che per individuare l'oggetto di un atto trascritto, il terzo che a tale atto sia rimasto estraneo dovrà fare affidamento unicamente sul contenuto con cui la notizia è riportata nei registri immobiliari. L'individuazione di tale contenuto è a sua volta affidata alla esclusiva responsabilità del richiedente, al quale spetta l'onere di procedere redigendo la relativa nota conformemente a quanto previsto dal dettato normativo. Redatta la nota ed effettuata su tale base la corrispondente formalità, sarà unicamente questo il contenuto desumibile ai fini della pubblicità notizia, non essendo richiesto al terzo che intenda avvalersene alcun onere di controllo ulteriore (così Cass. n. 5028 del 2007; Cass. n. 18892 del 2009). Da ciò deriva che le indicazioni comprese nella nota dovranno consentire l'identificazione, senza possibilità di equivoci o di incertezze, di tutti gli elementi essenziali del negozio, ivi compresi i beni che ne sono oggetto o il soggetto nei cui confronti è rivolta la domanda, senza la possibilità (né l'onere) per i terzi di integrare tali eventuali lacune attingendo ad elementi esterni. La conferma di tale impostazione si ricava anche dalla previsione contenuta all'art. 2665 c.c., a norma del quale l'omessa o inesattezza indicazione, nella nota, di quanto previsto agli artt. 2659 e 2660 c.c., potrà inficiare o meno la validità del relativo atto solo alla luce del complessivo tenore formale

della nota stessa, non ammettendosi il riferimento a parametri esterni, ivi compresa l'eventuale conoscenza (non giuridica ma meramente) fattuale che il terzo abbia avuto dell'avvenuta trascrizione. Ne discende, di conseguenza, che la correttezza dell'oggetto della pubblicità-notizia ricade nella piena responsabilità di colui che ne fa richiesta ed eventuali inesattezze od omissioni risultanti dalla relativa nota, ove già discendenti dal titolo esecutivo, dovranno ritenersi inopponibili ai terzi.

Diversamente opinando, infatti, come ben evidenziato da un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, si rischierebbe di minare la certezza che il regime delle trascrizioni mira a garantire.

“Eventuali inesattezze o omissioni del contenuto della nota di trascrizione, finanche ove discendenti da errori contenuti nel titolo, non sono opponibili ai terzi, i quali non sono tenuti a ricorrere ad elementi esterni alla nota di trascrizione (...), in conclusione, il trasferimento dell'immobile pignorato, reso pubblico con nota trascritta, non è opponibile al creditore pignorante che, in data antecedente, ha trascritto il pignoramento nei confronti di chi, in quel momento, in base ai registri immobiliari, risultava proprietario del bene”.

Da ciò consegue che la proprietà dell'immobile oggetto di contenzioso sia in capo alla sig.ra **CP_I** con conseguente rigetto della domanda principale di accertamento della proprietà in capo agli attori.

Se ciò non bastasse, sostiene la convenuta che ai sensi dell'art. 2668 ter c.c. il pignoramento de quo aveva perso il suo effetto essendo stato trascritto nel ventennio precedente ma mai rinnovato.

Il legislatore, tramite l'introduzione degli artt. 2668 bis e 2668 ter, c.c., ad opera della l. n.69/2009, ha inteso far cessare l'efficacia della trascrizione del pignoramento se la stessa non viene rinnovata entro lo scadere del ventennio, in particolare è l'art. 2668 ter c.c. che dispone l'estensione anche al pignoramento della limitazione della durata dell'efficacia della trascrizione, disposta dal precedente art. 2268 bis c.c. con riferimento alla domanda giudiziale, portando tra l'altro in tal guisa ulteriore alimento alla teorica che equipara (o quantomeno introduce un parallelo fra) la domanda giudiziale e il pignoramento, nel senso che quest'ultimo costituirebbe una sorta di “domanda esecutiva”.

La S. Corte, con la sentenza 11/03/2016, n. 4751- muovendo dalla riconosciuta centralità della trascrizione del pignoramento per il conseguimento degli scopi propri dell'esecuzione immobiliare e per la concreta possibilità di svolgimento dello stesso processo esecutivo – ha affermato che la mancata rinnovazione della medesima trascrizione, determinandone la cessazione dell'efficacia, è fattispecie che realizza la caducazione del processo esecutivo nella sua interezza e, pertanto, anche dell'atto di

pignoramento nel suo essenziale contenuto di ingiunzione al debitore di non disporre del bene assoggettato ad espropriazione; ha aggiunto che resta preclusa la possibilità che il soggetto interessato possa fare luogo ad una rinnovazione tardiva, di sua iniziativa o su termine concesso dal giudice dell'esecuzione, in modo da rivivificare l'originario pignoramento, sebbene con salvezza degli atti di disposizione medio tempore posti in essere da parte del debitore pignorato, per poi concludere che la rilevazione della mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento e la constatazione della cessazione della sua efficacia, travolgente anche il pignoramento (che va inquadrata tra le ipotesi di chiusura anticipata del processo esecutivo), è affidata al potere di rilevazione officiosa del giudice dell'esecuzione.

Va detto che contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa della CP_1 dagli atti di causa seppur non risultando la data di chiusura della procedura esecutiva, e pur non avendo le parti prodotto la rinnovazione della trascrizione del pignoramento entro i 20 anni dal suo perfezionamento, la fattispecie in oggetto non risulta applicabile al caso di specie essendo nell'ottobre del 2017 avvenuta solo la trascrizione del decreto di trasferimento corretto. E' spiegato, infatti, nell'ordinanza citata che il giudice "allorché rilevi la sopravvenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento deve prendere (e dare) atto dell'avvenuta produzione dell'effetto estintivo e astenersi dal compimento di qualunque atto esecutivo, finanche l'emanazione del decreto di trasferimento del bene che fosse stato aggiudicato dopo la produzione dell'effetto estintivo, essendo venuto meno il potere di procedere esecutivamente", nel mentre, nell'ipotesi in cui la vicenda estintiva si produca in epoca successiva all'aggiudicazione, quest'ultima è fatta salva, con la conseguenza che va emanato il decreto di trasferimento.

Nel caso in cui l'aggiudicazione sia avvenuta dopo il compimento del ventennio, poiché è senza effetto qualsiasi attività compiuta dopo tale effetto estintivo, coloro che sono risultati aggiudicatari hanno diritto di vedersi restituite le somme versate a titolo di cauzione, saldo prezzo e spese; nel caso, invece di salvezza dell'aggiudicazione, va emesso il decreto di trasferimento e il relativo ricavato deve essere consegnato a chi ha subito l'espropriazione (nei limiti, ovviamente, delle somme non distribuite che siano ancora nella disponibilità della procedura poiché non già versate, ad esempio, a un eventuale creditore fondiario), ritornando i beni già pignorati ritornano nella libera disponibilità del debitore che ha subito l'espropriazione. (Tribunale di Palermo, ordinanza 20 dicembre 2017).

Per completare quanto fin qui osservato, occorre inoltre concludere nel senso che ove il termine ventennale spira dopo l'emissione del decreto di trasferimento, non solo nessun effetto si può neppure ipotizzare nei confronti dell'aggiudicazione, posto, come premesso, che l'atto di pignoramento è strumentale alla sola fase liquidatoria, come detto, conclusa col decreto di trasferimento.

Riconosciuto prima facie infondata la domanda di accertamento della proprietà formulata dagli attori per essere valido ed efficace il contratto di acquisto stipulato dalla sig.ra CP_1 a questo punto va analizzata la domanda formulata sempre dagli attori, in via subordinata e/o alternativa, di usucapione.

Com'è noto in punto di diritto, va osservato che l'usucapione è un istituto giuridico in base al quale è possibile acquistare in via originaria la titolarità di un diritto reale mediante il possesso della cosa ininterrotto, non violento né clandestino e protratto per l'intero termine di legge (ordinariamente venti anni per gli immobili).

Il possesso deve estrinsecarsi in una sequenza di atti con cui l'agente utilizza la cosa alla stregua del titolare del diritto reale invocato e dai quali deve emergere la inequivoca volontà dello stesso di disconoscere i diritti dei titolari del diritto al fine di escluderli dall'uso della cosa e divenire l'esclusivo e incontestato titolare della disponibilità della stessa.

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha stabilito "per la configurabilità del possesso "ad usucapionem", è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo, e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo all'uopo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno "ius in re aliena" ("ex plurimis" Cass. 9 agosto 2001 n. 11000, Cass. n. 18392/2006, Cass. n. 362/2017), un potere di fatto, corrispondente al diritto reale posseduto, manifestato con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto (Cass. N. 25498/2014, Cass. n. 10894/2013, Cass. 11 maggio 1996 n. 4436, Cass. 13 dicembre 1994 n. 10652)" (Cass. Civ. n. 8866/2018).

Conseguentemente, è stato osservato che, al fine di dimostrare l'avvenuto acquisto per usucapione di un bene, l'attore è tenuto ad allegare e a provare l'inizio del suo possesso, le modalità con cui il possesso si è estrinsecato, che il suo potere di fatto sull'immobile in oggetto non fosse legittimato da un comportamento di tolleranza del proprietario, nonché gli specifici atti attraverso i quali è iniziato il possesso uti dominus, con radicale disconoscimento delle prerogative del proprietario ed affermazione percepibile dai terzi della propria intenzione di possedere il bene alla stregua di un proprietario, e per mezzo dei quali il possesso avente le suddette caratteristiche si è protratto nel tempo per i venti anni richiesti dall'ordinamento giuridico (cfr. Cass. Civ. n. 11000/2001; Cass. Civ. n. 21873/2018). (Trib, Grosseto, sentenza n. 189/2025 del 27.02.2025)

Ciò chiarito, nel caso di specie, è necessario effettivamente riscontrare se l'attore ha assolto l'onere di provare non solo il corpus ma anche l'animus dello stesso, nel senso di dimostrare ed illustrare quando

quanto li frequentavo, in quanto loro mi invitavano”.

Il teste sig. *Testimone_2* : “mio padre mi ha riferito di aver acquistato all’asta la casa situata al piano terreno dove già stavano i *Parte_1* . Successivamente, dopo parecchi mesi, andò all’asta anche la casa del primo piano e mio padre e il *Parte_1* si misero d’accordo per far partecipare all’asta solo il *Parte_1* . Non so dire se poi il sig. *Parte_1* se l’è aggiudicata”.

Sul capitolo n. 2 ha risposto: “si è vero, sono a conoscenza della circostanza in quanto poi la casa del piano terreno l’ho acquistata da mio padre nel 2001. Preciso che quella era la seconda casa di mio padre anche se ci recavamo lì quasi giornalmente dal 1988.”. Ed ancora sul capitolo n. 3): “posso dire che a qualche assemblea ha partecipato e dai bilanci potevo vedere che non vi erano morosità a suo nome. Risultava il suo nome come condomino sia nei bilanci che nelle assemblee anche se non presente. sul capitolo n. 4): “non conosco per nome i *Parte_1* ho visto entrare e uscire dall’appartamento delle persone che immagino siano quelli di cui al capitolo, anzi forse conosco *Pt_3* ” Il teste sig. *Testimone_3* , amministratore del Condominio, ha così risposto sul capitolo 2 della 2° memoria di 183 c.p.c. di parte attrice: “...Posso dire che gli oneri condominiali a me e anche al mio predecessore sono sempre stati pagati dal sig. *Parte_1* , unica figura che ho nella anagrafica condominiale, non conoscevo altro soggetto sino a quando non ci sono state le problematiche di intervento delle autorità per prendere il possesso dell’immobile da parte di terzi...”, sul capitolo 3, il sig. *Parte_1* “...ha sempre pagato regolarmente il condominio ha sempre ricevuto le raccomandate Ad oggi gli oneri condominiali sono pagati sempre dal *Parte_1* , mi arrivano i bonifici”.

Il teste sig. *Testimone_4* , escusso all’udienza del 11.01.2022, ha così risposto sul capitolo 2 della 2° memoria di 183 c.p.c. di parte attrice: “Si è vero, avevo l’ufficio lì sotto, nel periodo estivo. Ho visto entrare solo i sigg. *Parte_1* , madre padre e figli, negli ultimi anni dopo la morte di *Parte_1* venivano solo i figli e la madre.” Sempre sullo stesso capitolo il teste sig. *Testimone_5* , escusso all’udienza del 01.03.2022, ha così risposto: “Si, l’ho visto entrare dalla porta e aveva anche le chiavi del cancellino esterno” e sul capitolo 3: “So che pagava regolarmente gli oneri condominiali o quello che c’era da pagare”. Il teste sig. *Testimone_6* , escusso all’udienza del 01.03.2022, ha così risposto: “... conosco i sig.ri della Corte, venivano lì d’estate a volte si davano il cambio ciò è avvenuto dai primi anni 80”, “i sig.ri della Corte entravano da lì in quanto è l’unico accesso per raggiungere l’appartamento.”. infine, il teste sig. *Testimone_7* , escusso all’udienza del 08.07.2022, ha così risposto: “Ho avuto incarico dal condominio nel 1996 di redigere le tabelle millesimali, dalla documentazione in mio possesso posso solo verificare che l’appartamento al primo piano era di proprietà di un della Corte Riconosco il documento n. 21 di parte attrice che mi viene mostrato,

è la mia perizia.”

Dunque, le dichiarazioni rese dai testimoni, tra di loro coerenti hanno confermato i fatti allegati dagli attori, in modo univoco.

Inoltre, i fatti riferiti dai testimoni appaiono confermati da riscontri documentali, infatti parte attrice ha prodotto, copia dei verbali delle assemblee di condominio, bilanci di condominio, oneri condominiali e ricevute di oneri condominiali, da cui emerge che almeno dal 1996 sino al 2017, il sig. *Per_1 Pt_1* [...] è stato qualificato condomino/proprietario (cfr. doc. 21 allegato alla 2° memoria di 183 c.p.c.), copia delle bollette inerenti il pagamento dei servizi di fornitura di luce, gas ed acqua dal 1996 in poi (cfr. doc.ti nn. 22, 23 e 24 allegati alla 2° memoria di 183 c.p.c.), copia delle ricevute di versamento dell'Ici dal 1996 sino al 2011 (cfr. doc. 4 allegato alla 3° memoria di 183 c.p.c.), copia dei versamenti IMU, a mezzo F24, dal 2012 sino al 2017 in favore del Comune di Capalbio (identificato col codice catastale B646) ed inerente l'IMU (identificata col codice tributo 3918) (cfr. doc. 5 allegato alla 3° memoria di 183 c.p.c.), copia della documentazione condominiale e comunale inerente ulteriori versamenti relativi al periodo 1990/2007 eseguiti dal sig. *Persona_1* quale condomino/proprietario per acqua, oneri etc. (cfr. doc. 4 allegato alla 3° memoria di 183 c.p.c.).

Le risultanze istruttorie hanno confermato altresì che anche gli eredi del sig. *Persona_1*, sig. *Parte_1*, sig.ra *Parte_2*, sig. *Parte_5*, sig. *Parte_3*, e sig.ra *Parte_4*, hanno continuato a possedere, godere e utilizzare la suddetta unità immobiliare in maniera piena, esclusiva, indiscussa, costante e continuata, utilizzando l'unità imm.re per cui è causa, partecipando alla vita del Condominio, ricevendo le convocazioni per le assemblee, delegando terzi a parteciparvi, corrispondendo gli oneri condominiali, partecipando alla costituzione del regolamento e alla redazione delle tabelle millesimali del condominio ed corrispondendone gli oneri condominiali, corrispondendo gli oneri inerenti i servizi di fornitura dei servizi di luce, gas ed acqua, pagando dall'anno 2017 (incluso) in poi ogni anno l'IMU in merito all'unità immobiliare in Capalbio oggetto di causa. Sono stati prodotti infatti le copie dei verbali delle assemblee di condominio, dei bilanci di condominio, degli oneri condominiali e ricevute di oneri condominiali, da cui emerge che almeno dal 2017 in poi gli eredi del sig. *Persona_1* Corte hanno continuato ad avere rapporti col condominio quale condomino/proprietario (cfr. doc. 25 allegato alla 2° memoria di 183 c.p.c.), nonché le bollette inerenti il pagamento dei servizi di fornitura di luce, gas ed acqua dal 2017 in poi (cfr. doc.ti nn. 26, 27 e 28 allegati alla 2° memoria di 183 c.p.c.). Anche i testi escussi sopra detti (*Tes_2 Tes_4* e *Tes_6*) hanno tutti confermato che gli eredi hanno avuto il possesso dell'unità immobiliare, hanno, sempre, avuto accesso attraverso la porta munita di serratura, di cui hanno sempre avuto le chiavi e che

ha sempre presentato a tutti come di loro proprietà, hanno partecipato, quali proprietari, alla vita del Condominio, ricevendo le convocazioni per le assemblee, delegando terzi a parteciparvi, corrispondendo gli oneri condominiali.

A questo punto vi è da aggiungere, che seppur si ritiene che la parte attrice abbia fornito prova sufficiente dell'intervenuta usucapione dell'immobile per cui è causa, la giurisprudenza (Cass. Civ., Sez. Unite, n. 2286 del 2016) è pacifica nel ritenere che l'usucapione prevalga sull'aggiudicazione in asta.

Infatti, l'usucapione prevale sull'aggiudicazione in quanto determina un acquisto a titolo originario, mentre l'aggiudicazione è un acquisto a titolo derivativo. In altre parole, l'usucapiente acquista la proprietà del bene direttamente dalla legge, mentre l'aggiudicatario la acquista dal debitore esecutato.

La ratio di questa prevalenza è da rinvenirsi nel principio di tutela del possesso. L'usucapiente, infatti, ha posseduto il bene in modo continuo, pacifico e ininterrotto per un periodo di tempo determinato dalla legge, e quindi merita di essere tutelato rispetto all'aggiudicatario che, a sua volta, ha acquistato un bene che non era più nella disponibilità del debitore esecutato.

Sempre sul presupposto che l'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, realizza un acquisto non originario bensì a titolo derivativo in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato. (cfr. Cassazione, sentenze 5 gennaio 2000, n. 27 e 22 settembre 2010, n. 20037). Ancora con una più recente sentenza, la S.C. (n. 8590/2022) conformemente alla giurisprudenza costante, (Cass., sez. II, 03/02/2005, n. 2161) si è pronunciata sul tema della risoluzione dei conflitti tra acquirente a titolo derivativo ed acquirente per usucapione, ritenendo prevalente l'acquisto di quest'ultimo a prescindere dalla trascrizione della sentenza di accertamento dell'usucapione o dalla sua anteriorità rispetto a quella dell'acquisto a titolo derivativo. La Suprema Corte precisa, infatti, che il conflitto in questione non può essere risolto ricorrendo al principio di priorità delle trascrizioni di cui all'art. 2644 c.c., dettato per la risoluzione dei conflitti tra due acquirenti a titolo derivativo dal medesimo avente causa, in quanto norma non applicabile agli acquisti a titolo originario, quale è l'usucapione.

Tale principio è stato affermato anche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, trattandosi di acquisto non originario bensì a titolo derivativo, in quanto oggetto di trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato (Cass., sez. II, 28/01/1985, n. 443).

Ciò posto dall'istruttoria processuale, documentale e orale, risulta che gli attori hanno dimostrato in maniera incontrovertibile che, a partire dal 1988, il sig. Persona_1 Corte, e successivamente i suoi

eredi, hanno avuto il godimento ed ha esercitato il possesso, pieno, esclusivo, pacifico e continuato dell'unità immobiliare per cui è causa.

In conclusione, il sig. *Persona_1* Corte, ed oggi i suoi eredi, vanno dichiarati acquirenti, per maturata usucapione ventennale, della piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata al piano 1°, int. 6, con cantina e n. 2 corti esclusive, in Capalbio, località "██████████" censita al N.C.E.U. di Capalbio nel foglio ██████████ (appartamento con cantina), p.lla ██████████

Deve darsi atto che la presente sentenza, ai sensi dell'art. 2651 c.c., è suscettibile di trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, parimenti i convenuti saranno inoltre tenuti in via definitiva, al pagamento delle spese della CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando, sulla causa civile iscritta a R.G. n. 2886/2018 e vertente tra le parti di cui in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza e deduzione, così provvede:

1) dichiara che il sig. *Persona_1* Corte, e successivamente i suoi eredi hanno acquistato, per usucapione ventennale, la piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata al piano 1°, int. 6, con cantina e n. 2 corti esclusive, in Capalbio, località "██████████", censita al N.C.E.U. di Capalbio nel foglio 43, ██████████ (appartamento con cantina), p.lla ██████████

2) visto l'art. 2651 c.c., dichiara la presente sentenza soggetta a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente;

3) condanna i convenuti al pagamento in favore degli attori delle spese di lite che liquida in complessivi € 7.616,00 oltre ad € 545,50 per spese non imponibili ed oltre rimborso forfettario, iva e cpa come per legge.

4) pone a definitivo carico dei convenuti le spese di CTU.

Così deciso in Grosseto, 21 marzo 2025

Il Giudice
dott.ssa Beatrice Bechi