

N. R.G. 714/ 2023



**TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA**

**Famiglia ed Altro Civile**

Il Giudice dott. Emilio Bernardi

Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 26 Marzo 2025, depositate dall'Avv. P. S., difensore e procuratore speciale di parte attrice, pronuncia ex art. 281 sexies c.p.c., dandone lettura, la seguente sentenza:



**TRIBUNALE DI PESCARA**

**RITO MONOCRATICO**

(artt. 50 ter, 281 sexies c.p.c.)

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile n° **714** del R.G.A.C. dell'anno **2023** vertente

**TRA**

D.A.M. (c.f. ...), elettivamente domiciliata in ..., presso lo studio dell'Avv. P. S. che lo rappresenta e difende, giusto mandato allegato all'atto di citazione

**Attrice**

**CONTRO**

N.A.

N.M.

L.L.

L.A.

L.V.



D.A.V.

D.A.C.

D.A.R.

ENTE (codice fiscale ...),

**Convenuti Contumaci**

**OGGETTO:** Usucapione

**CONCLUSIONI:** come da note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 26 Marzo 2025

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

- 1) Con atto di citazione regolarmente notificato D.A.M. ha tratto in giudizio i convenuti in premessa riportati, per sentire dichiarati, in suo favore, l'usucapione per possesso ultraventennale sugli immobili appresso descritti, fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio ... part. ... Sub ..., per l'intero della proprietà superficiaria, (allegato 1a), fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio ..., per l'intero della proprietà superficiaria, fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio ... part. ... Sub ..., per l'intero della proprietà superficiaria, con conseguente ordine al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari e al Responsabile dell'Ufficio Catastale di ... di provvedere alle dovute trascrizioni, annotazioni e volture.
- 2) Nel corso del giudizio, svoltosi nella dichiarata contumacia degli originari convenuti, su richiesta difensiva di parte attrice, veniva disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'Ente, essendosi la stessa parte avveduta che sui terreni oggetto di domanda (immobili siti in Comune di ... iscritti nel N.C.E.U. al fg ..., part. ... sub ... e foglio ... part. ... Sub ...) era stata iscritta da tale Ente ipoteca. Di conseguenza, concessi i termini per il deposito delle memorie istruttorie, l'attore, oltre a richiamare le precedenti richieste espresse nelle conclusioni dell'atto introduttivo, modificava la domanda iniziale, chiedendo di ordinare all'Ente, per l'effetto, al competente Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari, la cancellazione dell'ipoteca iscritta sugli immobili siti in Comune di ... iscritti nel N.C.E.U. al fg ..., part. ... sub ... e foglio ... part. ... Sub ... Ferme le produzioni documentali, veniva raccolta la prova orale ammessa (prova per interpellato dei convenuti contumaci e prova per testi). All'esito, fatte precisare le conclusioni, la causa veniva rinviata per discussione orale,



con termini per il deposito di note conclusionali. Con separato decreto, veniva disposta la trattazione scritta in sostituzione dell'udienza del 26/03/2025.

- 3) Va rilevato preliminarmente che il contraddittorio è stato regolarmente integrato nei confronti del creditore ipotecario (nel caso in esame, Ente) sui beni oggetto di giudizio, trattandosi di litisconsorte necessario nel presente giudizio.
- 4) Ciò posto, all'esito della disamina degli atti di causa la domanda di usucapione svolta dall'attore deve essere accolta.
- 5) A norma dell'art. 1158 c.c. l'acquisto della proprietà e degli altri diritti reali di godimento sugli immobili per usucapione si consegue in virtù di possesso protratto per oltre venti anni in modo continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico, con l'intenzione di esercitare un potere corrispondente a quello del titolare del diritto. Or dunque, "perché si abbia possesso *ad usucapionem* della proprietà di beni immobili o di altri diritti reali di godimento sui beni medesimi, è necessaria la sussistenza di un possesso continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico, esercitato coscientemente, nel senso previsto dall'art. 1140 c.c., cioè concretantesi in un potere che si manifesti in un'attività intenzionale del possessore corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile o di altro diritto reale di godimento" (cfr. Cass. civ., sez. II, 10 aprile 1974, n. 1019; conformi Cass. II, 9 febbraio 1985, n. 1069; Cass. II, 11 maggio 1996, n. 4436; Cass. II, 9 agosto 2001, n. 11000). Spetta ovviamente alla parte che tanto rivendica, agendo o resistendo in giudizio, fornire la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva, quanto al *corpus* ed all'*animus possidendi*, e cioè dell'esplicazione per almeno un ventennio, con pienezza, esclusività e continuità, del potere di fatto corrispondente all'esercizio del diritto, attraverso la manifestazione, con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione della cosa secondo la sua specifica natura, di un comportamento rivelatore anche all'esterno di una indiscussa e piena signoria di fatto su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare (cfr. Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2005, n. 25922; conforme Cass. II, 24 agosto 2006, n. 18392).
- 6) Venendo al caso in esame, l'attore ha documentato di aver esercitato il possesso ultraventennale, *uti domini*, dei terreni oggetto di causa, senza limitazioni di sorta e/o ingerenze da parte di terzi estranei e/o aventi diritto, esercitando su detto bene un potere di fatto corrispondente all'esercizio della proprietà; in tale contesto ha comprovato di essersi pure occupato di tutti gli aspetti gestori, compresi gli oneri di manutenzione consistiti nella realizzazione di opere di recinzione e di lavori di ripulitura.



- 7) *A fortiori*, tale ricostruzione è stata confermata dai testi introdotti D. M. P., B. N., abitanti nella zona che hanno da sempre frequentato l'abitazione del D.A.M. e dal teste F. F. Tali testi hanno dichiarato che l'attore ha sempre abitato nell'abitazione per cui è giudizio e di averlo visto compiere nel tempo opere manutentive sul medesimo. Tale ricostruzione resta inoltre confermata dalla mancata risposta dei convenuti alla prova per interpello loro deferita e, segnatamente, in ordine alla circostanza di utilizzo e di godimento, *uti domini*, da parte dell'attore.
- 8) Alle medesime conclusioni occorre pervenire per quanto attiene la domanda tesa ad ottenere la cancellazione dell'ipoteca iscritta sugli immobili sopra descritti, come formulata con il deposito della memoria istruttoria ex art.183 co. VI n°1 c.p.c. Va osservato che rispetto alla domanda contenuta nell'atto introduttivo del giudizio (in cui il D.A.M. aveva chiesto di accertare l'usucapione sugli immobili sopra descritti, convenendo in giudizio gli intestatari catastali), tale ulteriore domanda (dopo aver scoperto l'esistenza di un'ipoteca giudiziale iscritta dall'ENTE), non introduce un nuovo *thema decidendum* o un nuovo *petitum* o *causa petendi*, bensì appare un effetto consequenziale, derivante dall'accoglimento della domanda principale, in quanto fondata sul medesimo fatto costitutivo (appunto l'usucapione): come tale, appare poter costituire una semplice emendatio libelli, consentita dal codice di rito se proposta tempestivamente nei termini previsti (appunto quelli di cui al primo termine ex art.183 co. VI c.p.c.). Sul punto è stato ritenuto in Cassazione che si ha *mutatio libelli* quando si avanzi una pretesa obiettivamente diversa da quella originaria, introducendo nel processo un *petitum* diverso e più ampio oppure una *causa petendi* fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima e particolarmente su un fatto costitutivo radicalmente differente, di modo che si ponga al giudice un nuovo tema d'indagine e si spostino i termini della controversia, con l'effetto di disorientare la difesa della controparte ed alterare il regolare svolgimento del processo; **si ha, invece, semplice emendatio** quando si incida sulla *causa petendi*, in modo che risulti modificata soltanto l'interpretazione o qualificazione del fatto costitutivo del diritto, oppure sul *petitum*, nel senso di ampliarlo o limitarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere (cfr. Cass. Civ. 20.07.2012, n°12621; conforme Cass. Civ., 28.01.2015, n°1585).
- 9) E' stato ritenuto che "*L'usucapione compiutasi all'esito di possesso ventennale estingue le ipoteche iscritte o rinnovate a nome del precedente proprietario, quantunque non ancora perente [ossia scadute, N.d.R.]*" infatti "*tale effetto estintivo*" è da ricondurre "**all'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa**" (cfr. Cass. sent. n. 8792 del 28.06.2000). Inoltre, è stato



ritenuto che il principio secondo il quale il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquisto per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e della anteriorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo trova applicazione finanche in relazione all'acquisto di un bene per aggiudicazione in sede di esecuzione forzata, essendo quest'ultimo un acquisto non a titolo originario, ma a titolo derivativo, in quanto trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato da quest'ultimo all'acquirente (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 6.12.2000, n°15503; conforme, Cass. Civ., Sez. II, 28.011985 n°443).

- 10) Tenuto conto della contumacia dei convenuti e della mancata opposizione di quelli reperibili convenuti, sussistono giusti motivi per dichiarare interamente compensate le spese del giudizio.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara D.A.M. unico ed esclusivo proprietario, per maturata usucapione, dei beni immobili siti nel Comune di ..., così descritti : fabbricato censito in catasto fabbricati al foglio ... part. ... Sub ..., per l'intero della proprietà superficiaria; fabbricato censito in catasto fabbricati al foglio ... part. ... Sub ..., per l'intero della proprietà superficiaria; fabbricato censito in catasto fabbricati al foglio ... part. ... Sub ..., per l'intero della proprietà superficiaria;
- compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio;
- ordina all'Ente, Ufficio Provinciale di ..., Servizi di Pubblicità Immobiliare, di effettuare la trascrizione ex art. 2651 c.c ;
- ordina altresì all'Ente e, per l'effetto, al competente Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari, la cancellazione dell'ipoteca iscritta sugli immobili siti in Comune di ... iscritti nel N.C.E.U. al fg ..., part. ... sub ... e foglio ... part. ... Sub ...”.

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 4 Giugno 2025

Il Giudice  
dott. Emilio Bernardi

