

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Roma
QUARTA SEZIONE

nella composizione monocratica del la dott.ssa Miriam Iappelli ai sensi degli articoli 281 quater, 281 quinquies primo comma del codice di procedura civile vigente ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(a seguito di trattazione scritta) nella causa civile di primo grado iscritta al numero del R.G.A.C.C., posta in decisione nell'udienza in forma scritta del 26.11.20, pubblicata come da certificazione in calce e vertente tra le seguenti Parti (1) F.M. (opponente) con generalità, residenza, codice fiscale (...), posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in piazza A****C n..., presso lo studio dell'avv., da cui è rappresentata e difesa, giusta delega in atti. (2) B.F. S.P.A. (opposto) In persona del legale rappresentante pro tempore con generalità, residenza, codice fiscale (...), posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in via n. ..., presso lo studio dell'avv., da cui è rappresentato e difeso, giusta delega in atti. (3) M... (aggiudicataria intervenuta volontaria) con generalità, residenza, codice fiscale , come da allegata certificazione di Cancelleria e con domicilio eletto in (...), presso lo studio dell' avv., da cui è rappresentata e difesa , con l'avv. (opposti) con generalità, residenza, codice fiscale, posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in ... via le A****C n... , presso lo studio dell' avv., da cui sono rappresentati e difesi , giusta delega in atti. (5) CONDOMINIO ... C. N. (opposto) In persona del legale rappresentante pro tempore con generalità, residenza, codice fiscale, (...), posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in..., presso lo studio dell'avv...., da cui è rappresentato e difeso, giusta delega in atti. (6) (opposto) con generalità, residenza, codice fiscale, posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in ..., presso lo studio degli avv. ti ..., da cui è rappresentato e difeso, giusta delega in atti. (7) J.I. S.P.A. (c.f.) in qualità di mandataria e procuratrice speciale di (c.f.) (intervenuto ex art. 111 c.p.c.) In persona del legale rappresentante pro tempore con generalità, residenza, codice fiscale, posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in ..., presso lo studio dell'avv...., da cui è rappresentato e difeso, giusta delega in atti. (8) CCC (debitore esecutato opposto) con generalità, residenza, codice fiscale, posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria.

CONTUMACE Oggetto: Opposizione del terzo (art. 619 c.p.c.) immobiliare Svolgimento del processo - Motivi della decisione Con atto di citazione spedito il 20.12.18 F.J. introduceva la fase di merito dell'opposizione di terzo promossa innanzi al G.E. del procedimento esecutivo R.G.E/94 con ricorso depositato il 6.3.18, chiedendo l'accertamento della qualità di reale proprietaria di uno degli immobili oggetto di esecuzione (sito in via E. C. n..., posto al piano ..., censito al NCEU al foglio (...), part.(...), sub (...), eccependo l'intervenuta usucapione in suo favore del medesimo. In particolare, l'opponente deduceva di aver esercitato sul bene staggito un possesso continuativo ultraventennale uti dominus , legittimante l'acquisto per usucapione, così come asseritamente comprovato dalla intervenuta stipula, con il debitore esecutato YY, in data 09 maggio 2017 , di un atto di ricognizione di proprietà nonché dalla sua formalizzazione in sede di accordo di mediazione sottoscritto tra le stesse parti in data 09.06.2017, presso l'Organismo di mediazione A.I., e poi trascritto in data 12.06.2017. In ogni caso, parte opponente sosteneva che, al di là della trascrizione del verbale di conciliazione in sede di mediazione ante causam in cui si riconosceva l'acquisto della proprietà a titolo originario per intervenuta usucapione, ricorrevano i presupposti

legittimanti tale acquisto, stante il possesso pacifico, ultraventennale, continuato e non interrotto, nonché pubblico ed inequivoco esercitato sul compendio pignorato; a riprova, la F. allega una serie di circostanze fattuali a supporto, quali il trasferimento definitivo dal 1997, la fissazione della residenza, l'aver affidato lavori per manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nonché locato il bene e riscosso i relativi canoni, a nulla rilevando la contestuale pendenza della procedura esecutiva. Nel costituirsi distintamente i signori XX, ZZ, LL, WW, KK, JJ, nonché Condominio di R. VIA E. C. 93, B.F. S.p.a. e QQ hanno contestato puntualmente le deduzioni dell'opponente, eccependo in via preliminare l'inammissibilità dell'opposizione, in quanto tardivamente proposta (a seguito ordinanza di vendita); nel merito, sottolineando l'inopponibilità del verbale di mediazione che accerta l'usucapione alla procedura esecutiva in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 2643, n. 12 bis c.c. e 2644c.c., nonché il mancato possesso ad usucapionem legittimante in ogni caso l'acquisto. Il 28.5.19 interveniva volontariamente M.S., aggiudicataria dell'immobile subastato. Il 25.11.19 interveniva ex art. 111 c.p.c. in sostituzione di B.F. S.p.a. la società J.I. S.p.a. quale procuratrice speciale di N.S.E. S.r.l. La causa veniva istruita con prova documentale e trattenuta in decisione in forma scritta del 26.11.20 previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. Va preliminarmente dichiarata la contumacia di YY che, pur regolarmente citato, non si è costituito. Va poi qualificata la domanda come opposizione di terzo all'esecuzione ex art. 619 c.p.c., in quanto vertente sull'accertamento della qualità di reale proprietaria dell'immobile staggito dell'opponente in virtù di un acquisto a titolo originario per intervenuta usucapione. L'opposizione è ammissibile ma infondata e, pertanto, non merita accoglimento. Nella espropriazione immobiliare, non operando il disposto di cui all' art. 620 c.p.c. sull'opposizione tardiva, il rimedio di cui all'art. 619 c.p.c. può essere legittimamente proposto sino alla emanazione del decreto di trasferimento. Ne consegue che l'opposizione, ancorché proposta dopo l'emissione dell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c., si ritiene ammissibile. Passando all'esame del merito va premesso, in linea generale, che l'opposizione di terzo esperibile ai sensi dell'art. 619 c.p.c. non è una azione reale di rivendica di un diritto di proprietà sul bene pignorato, ma una azione personale di mero accertamento della illegittimità dell'esecuzione in rapporto all'oggetto della stessa e nei confronti del terzo che sul medesimo vanto un diritto che possa ritenersi prevalente su quello del creditore precedente (v. Tribuna le Mantova 2/1/2005). In altri termini, il suo solo fine è quello di sottrarre all'espropriazione un bene su cui il terzo vanta un diritto reale, ma l'onere di provare il diritto del terzo opponente di sottrarre il bene pignorato all'esecuzione attiene al fatto costitutivo della pretesa ed è quindi a carico dell'attore. Il terzo, lo si ribadisce, è quindi gravato della prova del possesso ad usucapionem. Nel caso in esame il verbale di mediazione sottoscritto fra YY, debitore esecutato, e la moglie F.M. in data 09.06.2017, presso l'Organismo di mediazione A.I., e poi trascritto in data 12.06.2017 non è opponibile ai creditori opposti. In via di principio occorre ragionare sul fatto che, se l'acquisto è a titolo originario, come nel caso dell'usucapione (art. 1158 c.c.), esso trova la sua genesi in un rapporto che non è né bilaterale, né fra soggetti determinati (alienante ed acquirente nel caso di acquisto a titolo derivativo) ma inevitabilmente fin dal momento iniziale di formazione dei presupposti per il trasferimento, versus una pluralità indifferenziata e generica di soggetti. Da una parte il potenziale acquirente, il soggetto a favore, e dall'altro la generalità dei consociati. Non esiste un determinato soggetto contro. L'acquirente acquista nei confronti di tutti, di qualsiasi terzo che potrebbe vantare sull'immobile diritti (totali o parziali; maggiori o minori; in ogni caso) incompatibili con quelli del potenziale acquirente. Nell'acquisto per usucapione non è neanche possibile distinguere, come nell'acquisto a titolo derivativo, tra due diversi momenti: acquisto tra le parti e acquisto nei confronti dei terzi. La ricorrenza degli elementi costitutivi dell'acquisto, cioè dei presupposti della fattispecie acquisitiva, va accertata ab origine anche nei confronti dei terzi e a valere verso gli stessi. L'usucapione è infine (e pertanto) un modo legale e non negoziale di acquisto della proprietà. Sono allora del tutto assenti i presupposti che richiedono e consentono l'operatività della trascrizione immobiliare con efficacia dichiarativa (la bilateralità nel rapporto di acquisto e la distinzione tra

l'efficacia dell'acquisto inter partes e nei confronti anche dei terzi). La trascrizione immobiliare dichiarativa non riguarda pertanto in alcun modo gli acquisti a titolo originario e soccorre solo in caso di acquisto a titolo derivativo. Il conflitto tra colui che dichiara di aver acquistato un bene a titolo originario e colui che dichiara di essere già titolare del medesimo bene deve essere allora risolto direttamente ed esclusivamente in base alle norme di diritto sostanziale: in base appunto alle norme sull'usucapione. Il legislatore prevede la trascrizione della sentenza di usucapione all'art. 2651 c.c., ma tale sentenza (di mero accertamento dell'evento giuridico dell'acquisto, già verificatosi al ricorrere dei presupposti previsti dalla fattispecie legislativa) deve essere trascritta a soli fini di pubblicità notizia. Siamo al di fuori del sistema della pubblicità dichiarativa. Non a caso, nell'impianto del Libro sesto del codice civile, la trascrizione della sentenza di usucapione è appunto disposta all'art. 2651, cioè successivamente alla trattazione degli effetti dichiarativi della trascrizione, che si esaurisce (tendenzialmente) con l'art. 2650. La pubblicità notizia della sentenza di usucapione ex art. 2651 c.c. vale a consentire a colui che ispeziona i registri immobiliari di conoscere l'esistenza di un acquisto a titolo originario, di comprendere che il soggetto a favore da lui reperito nei registri non ha nessun soggetto contro in quanto ha acquistato quel determinato immobile a titolo originario e non derivativo. L'accordo ad esito di una mediazione civile ai sensi del D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 in materia di usucapione, in quanto negozio di diritto privato (particolare forse per l'iter formativo e l'efficacia processuale, certo non per la sua natura giuridica che rimane quella di un negozio privatistico) non può tener luogo della sentenza di usucapione. Non è concepibile nel nostro ordinamento che due (o più) soggetti, i quali apparentemente o con maggiore probabilità, per loro scelta o per scelta dei rispettivi legali, ritengano più di altri di vantare diritti su un determinato immobile, possano autonomamente e privatamente decidere chi di tali diritti sia l'effettivo titolare. Perché l'effettivo titolare dei diritti ben potrebbe essere anche un terzo, a cui le parti della causa e della mediazione non hanno potuto (o voluto) pensare. E le parti non possono disporre del diritto di quel terzo, senza averlo ascoltato, senza contraddittorio, senza il suo consenso all'esito della mediazione. È per questo motivo che l'accertamento della sussistenza del diritto, e così dell'avvenuta usucapione, deve essere inevitabilmente giudiziale. Gli eventuali diritti di terzi, confliggenti con quelli dell'acquirente per usucapione, possono essere compresi, ma solo a condizione che detti terzi siano stati messi dall'ordinamento in condizione di essere ascoltati e di partecipare alla discussione sulla titolarità del diritto controverso. Ciò può avvenire soltanto con il ricorso al giudice e con lo strumento del processo, con le garanzie ivi previste a tutela del contraddittorio, con la possibilità di intervento del terzo, litisconsorte necessario (cfr. da ultimo Cass., sez. III, 3 novembre 2019, n. 29325), cui è consentito il rimedio straordinario della revocazione ex art. 404 c.p.c. laddove sia stato pretermesso. La novella legislativa che ha introdotto l'art. 2643 n. 12 bis c.c. ha incluso fra gli atti soggetti a trascrizione " gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato". Pur col difetto di aver lasciato all'interprete il compito di chiarire e ribadire alcuni principi essenziali di diritto sostanziale, la novella ha se non altro il merito di aver preso una posizione netta quanto all'ambito nel quale la trascrizione dell'accordo di mediazione in materia di usucapione è destinata ad avere efficacia. Essa colloca infatti detta trascrizione all'art. 2643 c.c., così ampliando l'elenco degli atti trascrivibili con l'efficacia dichiarativa tipica di cui all'art. 2644 c.c. Ne derivano importanti conseguenze. È facile infatti intendere da tale collocazione che l'accordo di mediazione per usucapione nulla ha a che vedere con la sentenza di usucapione, non potendo in alcun modo sostituirla. Esso è invece destinato ad operare esclusivamente nell'ambito contrattuale, quindi secondo le regole ordinarie degli atti dispositivi di diritti reali tra privati. Quale mezzo negoziale (e pertanto a titolo derivativo e non a titolo originario) di acquisto dei diritti reali, l'accordo è trascrivibile proprio (ed esclusivamente) ai fini dichiarativi di cui all'art. 2644 c.c., per estensione della sua efficacia anche nei confronti dei terzi. Non è trascrivibile a fini di pubblicità notizia, come la sentenza di usucapione, unico strumento di accertamento dell'acquisto operabile a titolo originario. Consentendo inoltre la trascrizione

in generale e senza specificazione di tutti gli accordi di mediazione in materia di usucapione (non solo quando si sostanzino in una transazione), il legislatore della novella ha reso ammissibile la trascrizione anche degli accordi aventi natura giuridica di negozio di mero accertamento (purché naturalmente leciti). Peraltro, aver correttamente ricondotto l'accordo in esame nell'alveo delle ordinarie norme dispositive dei diritti reali tra privati (qualunque sia il nomen iuris allo stesso accordo attribuito), sta anche a significare che la trascrizione realizzata in tanto produrrà i suoi effetti, inquanto le posizioni di cui i contraenti hanno disposto rientrano effettivamente nella loro titolarità. L'attore acquisterebbe a titolo derivativo i diritti ad egli trasferiti (o a suo favore riconosciuti) dal convenuto, e pertanto solo a condizione che i diritti fossero davvero del convenuto. Se le parti avessero invece disposto ultra vires (perché ad esempio il bene immobile non fosse del convenuto -alienante ma di un terzo), l'accordo non potrebbe produrre alcun effetto nell'immediato. Le conseguenze sul piano sostanziale del negozio dispositivo ultra vires dipenderebbero dal tenore dello specifico accordo. I legali delle parti potrebbero aver realizzato un trasferimento dei diritti del convenuto disponente a rischio e pericolo dell'attore -acquirente (art. 1488 co. 2 c.c.). Oppure, l'accordo potrebbe aver sancito *expressis verbis* l'obbligo del convenuto -disponente di far acquistare effettivamente il bene all'attore -acquirente, sostanziandosi in una consapevole vendita di cosa altrui (art. 1478 c.c.). L'effetto del trasferimento si avrebbe solo in un secondo momento, quando il convenuto -disponente avesse acquistato la proprietà del diritto dal titolare di essa (art. 1478 co. 2 c.c.). Sotto il profilo infine della pubblicità, nessun beneficio immediato potrebbe avere l'attore - acquirente dalla trascrizione immobiliare dell'accordo in difetto di titolarità del diritto controverso da parte del convenuto -disponente. La trascrizione, per quanto meccanismo come visto di grande rilievo (dirompente per alcuni effetti derogatori del diritto sostanziale) è sempre e soltanto pubblicità, e come tale nulla può aggiungere a ciò che è avvenuto sul piano sostanziale. La trascrizione pubblicizza il diritto sostanziale, con presunzione assoluta di conoscenza per i terzi del trasferimento, ma certamente non crea la titolarità di un diritto laddove il diritto non esiste o non è stato trasferito. Se il convenuto non fosse stato titolare del diritto non avrebbe potuto trasferirlo all'attore e nulla avrebbe quindi trasferito la eventuale trascrizione. Per essere più tecnici, la trascrizione che fosse eseguita a favore dell'attore -acquirente in assenza di un titolo anteriore di acquisto trascritto a favore del convenuto - disponente sarebbe in difetto di continuità e come tale priva di effetto (art. 2650 co. 1 c.c.). Tornando al caso in esame, considerata la differenza sostanziale tra la sentenza di usucapione e gli accordi conciliativi accertativi dell'usucapione, è evidente che il verbale di conciliazione in esame, ancorché trascritto in data 12.6.2017, non è idoneo a dare notizia dell'avvenuto acquisto a titolo originario del diritto di proprietà sull'immobile di via E. C. n. da parte di F.M. ma costituisce un mero negozio, pubblicizzato ai terzi mediante la trascrizione nei registri immobiliari, che soggiace al principio della priorità di cui all'art. 2644 c.c.. Corollario di questa affermazione è che F.M. ha "acquistato" il diritto reale a titolo derivativo da YY nei limiti in cui questi poteva disporre ovvero gravato dal pignoramento immobiliare, trascritto in data 06 agosto 1994 al n. 31444 di formalità, rinnovato il 24 luglio 2014 al n. 55162 di formalità a favore della B.F. Spa, e delle successive trascrizioni pregiudizievoli. L'accordo di mediazione, inoltre, non può essere considerato come prova dell'intervenuta usucapione così come gli ulteriori elementi fattuali enucleati da F.M. quali il trasferimento definitivo dal 1997, la fissazione della residenza nell'immobile di via E. C. n., l'aver affidato lavori per manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nonché locato il bene e riscosso i relativi canoni. F.M. ha sostenuto di essere subentrata nel possesso dell'immobile staggito a partire dal 1997 mediante trasloco dei propri beni ed effetti personali all'interno dell'appartamento e contestuale rimozione dei beni e le suppellettili ivi presenti, quando, dunque, la procedura esecutiva R.G.E. n..... -94 era già pendente (1994). Ora, affinché si abbia possesso "ad usucapionem" è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo e non interrotto che dimostri inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno "jus in re aliena", e, quindi, una signoria sulla cosa che permanga per tutto il tempo

indispensabile per usucapire, senza interruzione, sia per quanto riguarda l'" animus " che il " corpus ", e che non sia dovuta a mera tolleranza, la quale è da ravvisarsi tutte le volte che il godimento della cosa, lungi dal rivelare l'intenzione del soggetto di svolgere un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale, tragga origine da spirito di condiscendenza o da ragioni di amicizia o di buon vicinato (Cass., sez. II, 30 aprile 1992, n. 4092). Il requisito della continuità, si fonda sulla necessità che il possessore espliciti costantemente il potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto e lo manifesti con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione della cosa e tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto (Cass., sez. III, 13 dicembre 1994, n. 13652). Nel caso in esame, F.M. non ha spiegato negli atti difensivi come sarebbe entrata per la prima volta nel possesso del bene immobile nel 1997. Sulla base della documentazione acquisita al processo, in assenza di prova di eventuale interversione o di richiesta istruttoria in tal senso, deve presumersi che l'opponente abbia trasferito i propri beni mobili nell'immobile di via E. C. n. con la tolleranza del debitore esecutato YY. In mancanza di prova contraria offerta dall'interessata, si ritiene che all'epoca vi fosse fra F.M. Y Y quantomeno un rapporto di amicizia che è poi felicemente sfociato nel matrimonio contratto l'8.7.16 (cfr. all.5 memoria di costituzione B.F. S.p.a.). Le stesse considerazioni devono essere svolte per quanto concerne l'indicazione del cambiamento di residenza anagrafica presso l'immobile staggito, avvenuta tra l'altro, sulla base del certificato dell'anagrafe comunale allegato alla comparsa di risposta dell'opposta B... (cfr. all.n. 4), solamente in data 23.5.2017. Inoltre, va evidenziato che, nei diversi verbali di sopralluogo e di accesso effettuati dagli ausiliari nel corso del lungo iter procedimentale, non vi è traccia della presenza dell'odierna opponente all'interno della abitazione sita in via E. C. n. , se non in quello relativo all'accesso del 16.2.2018, data del tutto irrilevante ai fini della prova dell'usucapione. F.M. non si è quindi pubblicamente comportata in modo continuo comproprietaria del bene esercitante il potere di fatto sull'immobile di via E. C. n. .Anche l'avvenuta stipulazione di un contratto di locazione ad uso abitativo del 12.01.2004 registrato il 22.01.2005, nonché tre comunicazioni cessioni di fabbricato (una stanza)del 17.09 .2015 non costituiscono prova della "signoria" esercitata dalla F. sul bene pignorato, tale da tradursi in un possesso qualificato utile ai fini dell'usucapione: il contratto di locazione può essere stipulato anche da chi non è proprietario, bastando a tal fine la sola legittima disponibilità del bene (cfr. Cass. Civ. Sez. III, n. 8411/2006). Non da ultimo, non può non sottolinearsi che la stessa pendenza del procedimento esecutivo rende incompatibile in nuce la configurabilità di un possesso utile al perfezionarsi dell'usucapione in favore della F., trattandosi di bene già sottoposto al vincolo di indisponibilità. Con la nomina del custode del bene a seguito di pignoramento immobiliare si verifica infatti un mutamento nel titolo del possesso che si trasferisce in capo al custode nominato dal G.E. all'uopo (Cass., sez. III, 3 ottobre 2005, n. 19323). Ne consegue che F.M. non avrebbe potuto tenere un comportamento "in opposizione" al proprietario, attesa la mancanza della disponibilità del compendio pignorato da parte di quest' ultimo. Va escluso, infine, che ella abbia detenuto il bene in maniera indisturbata. In definitiva, l'opposizione va rigettata. L'esame delle ulteriori doglianze mosse dall'opponente avverso il procedimento esecutivo in danno di YY è inammissibile in questa sede. Le spese di lite tra le parti costituite seguono la soccombenza e, tenuto conto delle notule depositate, sono liquidate come in dispositivo in applicazione del D.M. n. 55 del 2014 con riferimento ai valori medi dello scaglione fino ad EUR 26 0.000,00 previsti per le fasi di studio, introduttiva, di trattazione e decisoria in ragione del prezzo di trasferimento dell'immobile di via E. C. n. 93 pari ad EUR 240.000,00 e dell'intensa attività difensiva svolta dalle parti. La condanna alle spese è pronunciata anche a favore di M.S., che, quale aggiudicataria dell'immobile, aveva interesse giuridico ad intervenire nel presente giudizio instaurato prima del trasferimento del bene avvenuto con decreto del 2.1. 19.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, nella composizione monocratica in N., definitivamente pronunciando tra le parti di causa, disattesa ogni altra domanda od eccezione:

- Dichiara la contumacia di S.G.;
- Rietta l'opposizione;
- Condanna F.M. al pagamento delle spese di lite a favore di ciascuna parte opposta che liquida in EUR 13.430,00, oltre spese generali Cpa ed Iva se dovuta.

Così deciso in Roma, il 15 giugno 2021.

Depositata in Cancelleria il 21 giugno 2021.