



Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Esecuzione immobiliare, opposizione di terzo per far valere la proprietà (o altro diritto reale) senza che tali situazioni siano state giudizialmente accertate

In tema di opposizione di terzo ad esecuzione immobiliare, la norma dell'art. 619 c.p.c. legittima il terzo a far valere la proprietà o altro diritto reale sul bene pignorato senza esigere che tali situazioni siano state giudizialmente accertate, con la conseguenza che lo stesso terzo le può far ben valere rispetto ad un bene che assuma di aver già acquistato al momento dell'opposizione per effetto di usucapione, non incidendo, a sua volta, su tale acquisto l'esecuzione del pignoramento immobiliare e potendo, quindi, il termine ventennale utile a consolidarlo venire a maturazione anche successivamente al pignoramento medesimo. La normale efficacia retroattiva erga omnes dell'acquisto per usucapione comporta automaticamente la prevalenza del diritto per come retroattivamente acquistato sulla posizione del creditore pignorante (è sufficiente all'uopo ricordare che l'usucapione compiutosi all'esito di possesso ventennale esercitato da un soggetto privo di titolo trascritto estingue le iscrizioni e trascrizioni risultanti a nome del precedente proprietario (tale effetto estintivo riconducendosi non già ad una presunta usucapio libertatis, bensì all'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa), con la conseguenza che il notaio rogante nella successiva vendita del bene compiuta dall'usucapiente non è tenuto a verificare l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli di data anteriore a quella della trascrizione della sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione.

NDR: in tal senso Cass. n. 8792 del 2000.

Tribunale di Roma, sentenza del 18.11.2020

...omissis...

Si ricorda il consolidato orientamento giurisprudenziale che assegna prevalenza ai dati "fattuali" (confini, consistenza, ecc.), rispetto a quelli catastali.

Non può essere negata la natura rettificativa dell'atto di rettifica, se è dimostrabile, come nel caso de quo, che l'immobile indicato nella rettifica come oggetto del trasferimento è quello che, sin dall'inizio, le parti hanno inteso assumere ad oggetto della compravendita.

Il notaio deve provvedere poi alla pubblicità della rettifica mediante trascrizione (sempre richiesta ove si tratti di dati anagrafici stante il funzionamento tecnico del sistema personale di pubblicità immobiliare) o mediante annotazione. L'atto originario (traslativo o costitutivo) e l'atto di rettifica vengono a comporre una fattispecie complessa, che la trascrizione della rettifica rende opponibile nella sua reale consistenza. Peraltro, l'art. 59 bis l. not. si premura di tutelare l'affidamento dei terzi, ma, ciò non esclude la valenza di tale rettifica.

Come si è già affermato, da una parte non sembra di poter sostenere che sulla base delle visure ipotecarie il creditore potesse fare affidamento sulla titolarità dell'appartamento pignorato in capo alla propria debitrice *omissis* in quanto lo stesso è stato identificato solo successivamente con il subalterno *omissis*.

Da'altro lato, la tutela dei terzi non potrebbe che fondarsi sulla necessità di proteggere il loro legittimo affidamento e non già di lucrare su di un errore ben noto.

In effetti, dalla corrispondenza in atti la *omissis* SRL informa e convoca la *omissis* SRL già dal 4.02.2014 (racc. ricevuta il 13.02.2014); la *omissis* prima chiede chiarimenti e poi dà la propria disponibilità per fine aprile per poi negare in data 15.04.2014 la disponibilità per la rettifica.

Tale diniego viene motivato rappresentando di avere ricevuto atto di pignoramento proprio sul bene per il quale la *omissis* chiedeva la rettifica, menzionando con estrema chiarezza la circostanza che la *omissis* per poter pagare dipendenti e TFR era stata costretta a stringere un contratto di associazione in partecipazione con la *omissis* che aveva consentito alla *omissis* di ottenere un credito e che la situazione pesantemente debitoria della *omissis* era asseritamente causata dalla morosità della famiglia *omissis* cui viene affermata *expressis verbis* la riconducibilità della società *omissis*. Si legge pure che *omissis*.

Del resto, come provato dall'opponente *omissis* SRL, la *omissis*, per sottrarsi alla stipula della rettifica, allegava alla PEC copia del pignoramento, ma non già di quello notificato alla società ma di una copia, non lavorata, evidentemente inoltratagli dalla stessa creditrice pignorante.

Ciò ad avviso di questo Giudice se non è sufficiente a dimostrare una condotta fraudolenta e collusiva è sufficiente ad escludere che la *omissis* possa addurre di avere fatto affidamento di buona fede sulla proprietà dell'immobile in capo alla *omissis* SRL che ha procrastinato la propria disponibilità fino alla trascrizione del pignoramento in capo alla creditrice.

In ultimo, comunque, si deve ritenere maturata l'usucapione abbreviata dell'immobile oggi identificato quale sub *omissis* per la presenza di un titolo e del possesso decennale.

Deve, infatti, essere rigettata la prospettazione di parte attrice per la quale la possibilità di ottenere una sentenza che dichiari l'usucapione debba essere preceduta da trascrizione della domanda giudiziale anteriore al pignoramento.

Come insegna la Suprema Corte "in tema di opposizione di terzo ad esecuzione immobiliare, la norma dell'art. 619 c.p.c. legittima il terzo a far valere la proprietà o

altro diritto reale sul bene pignorato senza esigere che tali situazioni siano state giudizialmente accertate, con la conseguenza che lo stesso terzo le può far ben valere rispetto ad un bene che assuma di aver già acquistato al momento dell'opposizione per effetto di usucapione, non incidendo, a sua volta, su tale acquisto l'esecuzione del pignoramento immobiliare e potendo, quindi, il termine ventennale utile a consolidarlo venire a maturazione anche successivamente al pignoramento medesimo". La normale efficacia retroattiva erga omnes dell'acquisto per usucapione comporta automaticamente la prevalenza del diritto per come retroattivamente acquistato sulla posizione del creditore pignorante (è sufficiente all'uopo ricordare che l'usucapione compiutasi all'esito di possesso ventennale esercitato da un soggetto privo di titolo trascritto estingue le iscrizioni e trascrizioni risultanti a nome del precedente proprietario (tale effetto estintivo riconducendosi non già ad una presunta usucapio libertatis, bensì all'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa), con la conseguenza che il notaio rogante nella successiva vendita del bene compiuta dall'usucapiente non è tenuto a verificare l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli di data anteriore a quella della trascrizione della sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione (Cass. n. 8792 del 2000).

D'altro canto, l'ordinamento prevede in tema di usucapione la trascrizione della sentenza di accertamento della stessa (art. 2651 c.c.), ma, com'è noto, con effetti soltanto di pubblicità notizia, mentre non prevede la trascrizione della domanda di accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione (si vedano, infatti, gli artt. 2652 e 2653 c.c.) (cfr. ex pluribus: Cassazione civile sez. III, 30/12/2009, (ud. 05/11/2009, dep. 30/12/2009), n.27668 L'atto di acquisto risale al 1991: la *omissis* SRL ha depositato contratti di locazione registrati stipulati con la *omissis* negli anni 1992 e 2009; vi è pure la presentazione di una concessione in sanatoria ottenuta in data 30.10.2000.

L'articolazione di prova per testi, da parte della *omissis*, in ordine alla presenza nell'immobile di dipendenti della *omissis* non fa che confermare la disponibilità del bene da parte della *omissis* SRL. La stessa *omissis* depositava fatture Telecom in capo alla *omissis* che ne aveva la detenzione quale conduttore.

In definitiva devono essere rigettate tutte le domande di parte attrice non potendosi accertare l'inefficacia dell'atto di compravendita stipulato con atto a rogito del notaio *omissis*, trascritto presso la Conservatoria *omissis*, non potendosi ritenere affetta da nullità la relativa nota di trascrizione per incertezza sull'oggetto, anche in virtù della nota di rettifica eseguita a rogito Notaio *omissis*.

Devono essere accolte alcune delle domande riconvenzionali della *omissis* SRL: in particolare, si dovrà dichiarare che la *omissis* SRL è titolare esclusiva del diritto di proprietà dell'immobile *omissis*.

Tale acquisto è avvenuto in forza dell'atto del notaio *omissis*.

Ad ogni buon conto deve essere riconosciuta l'intervenuta usucapione abbreviata dell'immobile.

Deve essere dichiarato inefficace per mancanza dell'oggetto l'atto di pignoramento *omissis* dovendosene disporre la cancellazione della relativa trascrizione con esonero del Conservatore da responsabilità a riguardo.

Viene invece rigettata la domanda risarcitoria nei confronti del creditore procedente e del debitore ai sensi ex art. 2043, non essendo stato chiaramente delineato l'illecito nonché gli elementi soggettivi e l'ingiustizia del danno intesa come contrarietà alle leggi in cui si sarebbe concretizzata la collusione tra le parti.

Le spese seguono la soccombenza quasi integrale a carico di parte attrice e devono essere liquidate al parametro medio nello scaglione fino a €520.000 (come da dichiarazione di valore nella domanda riconvenzionale).

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: dichiara la contumacia di *omissis* SRL; rigetta le domande di parte attrice *omissis*; in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da *omissis* SRL, dichiara che la *omissis* SRL è titolare esclusiva del diritto di proprietà dell'immobile *omissis*; dichiara l'inefficacia per i motivi di cui in narrativa dell'atto di pignoramento *omissis*; ordina al Conservatore dei registri immobiliari *omissis*; condanna altresì *omissis* spese di lite *omissis*; dispone la restituzione del titolo cambiario *omissis*; rigetta per il resto.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

