

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] ha agito in giudizio chiedendo in via principale di confermare in capo al Sig. [REDACTED] la piena titolarità dell'immobile sito in Pomezia (RM), Via [REDACTED] n. [REDACTED] distinto all'interno n. 3, identificato al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella n° [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED] zona censuaria unica, categoria A/3, classe 2, vani 4, per esserne costui il proprietario come indicato nel corpo del presente atto in forza dell'atto di acquisto a titolo originario, di cui al suddetto titolo esecutivo emesso in data 14.4.2015 dal Tribunale Ordinario di Roma, successivamente autenticato, depositato e trascritto all'Ufficio del Territorio di Roma 2 e per l'effetto,

A2. dichiarare l'inesistenza di qualsivoglia legittimazione da parte dell' [REDACTED] di Roma a procedere al rilascio del bene in parola respingendo ogni e qualsivoglia pretesa anche in relazione al duplicato ordine di liberazione del 26.2.2019 ex art. 560 c.p.c. emesso nell'ambito della medesima procedura; in via subordinata accertare e dichiarare per effetto dell'intervenuta usucapione, in conseguenza del possesso ininterrotto, pubblico e pacifico, esercitato dal Sig. [REDACTED] con decorso del termine dal 06.9.1994 e maturazione dell'acquisto in data 6.9.2014, che lo stesso è divenuto proprietario assoluto del suddetto immobile di Pomezia (RM), Via [REDACTED] n. [REDACTED]

B2. accertare e dichiarare per effetto dell'intervenuta usucapione, comunque maturata all'esito del possesso ininterrotto, pubblico e pacifico, esercitato dal Sig. [REDACTED] anche nel periodo successivo alla data del titolo esecutivo, con maturazione dell'acquisto a tutto il giorno 15.2.2016 in cui ricade la notifica ex art. 143 c.p.c. del provvedimento di liberazione, che lo stesso è divenuto proprietario assoluto del suddetto immobile di Pomezia (RM), Via [REDACTED] n. [REDACTED]

Con vittoria di spese, competenze ed onorari

L' [REDACTED] srl, costituitosi in giudizio, ha chiesto il rigetto della domanda attorea opponendosi sotto vari profili alle avverse deduzioni.

Concessi i termini ex art. 183 comma 6 cpc ed, istruita documentalmente la causa, sulle conclusioni delle parti, è stata trattenuta in decisione all'udienza indicata in epigrafe con concessione dei termini ex art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Va preliminarmente evidenziato che l'immobile oggetto di causa è stato liberato da [REDACTED] [REDACTED] in data 25.10.2021, come risulta dalla documentazione depositata dall' [REDACTED] di Roma, e che, ciononostante, si impone una decisione sul merito della domanda, che non sia di dichiarazione di cessazione della materia del contendere, come sollecitato dalla difesa dell' [REDACTED] di Roma srl, avendo, comunque, interesse, [REDACTED] ad ottenere una pronuncia sull'accertamento del suo diritto di proprietà.

Ritiene il giudicante che la domanda sia infondata e che debba essere respinta.



ha chiesto che venga giudizialmente dichiarato l'acquisto del diritto di proprietà dell'immobile sito in Pomezia, Via [REDACTED] n. [REDACTED] per intervenuta usucapione così come accertata con verbale di mediazione ex D.lgs n. 28/2010 del 2.4.2015, omologato dal Tribunale di Roma il 14.4.2015 e trascritto ex art. 2643, n. 12bis, cc il 17.4.2015 e conseguentemente venga accertata l'illegittimità dell'azione esecutiva di rilascio promossa dall'IVG di Roma Srl in virtù di ordine di liberazione ex art. 560 cpc emesso dal Tribunale di Roma, nell'esecuzione immobiliare Rge n. 107123/2000.

Sul punto va ricordato che secondo l'orientamento della giurisprudenza di merito, che questo giudicante condivide pienamente, l'accordo di mediazione trascritto ex art. 2943, n. 12-bis), c.c., non consente di rendere opponibile ai creditori procedenti in un'esecuzione immobiliare l'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà di un bene staggito per l'ovvia ragione che gli eventuali diritti di terzi, confliggenti con quelli dell'acquirente per usucapione, possono essere compresi, ma solo a condizione che detti terzi abbiano partecipato alla discussione sulla titolarità del diritto controverso. (Tribunale di Roma, sez. IV, 21.6.2021).

In questo senso anche altra pronuncia ha affermato che il verbale di conciliazione giudiziale avente ad oggetto l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento ha un'efficacia che non è paragonabile a quella delle sentenze e pertanto non è opponibile né al creditore pignorante né al creditore ipotecario (Corte d'Appello di Reggio Calabria 12.11.2015). Ritiene il giudicante che, in linea con il suindicato orientamento, la domanda formulata da [REDACTED] è infondata e va respinta.

E, difatti, nel caso in esame, risulta *per tabulas* che l'immobile sito in Pomezia via [REDACTED] n. [REDACTED] sia stato oggetto di usucapione accertata nell'ambito di una procedura di mediazione (cfr. verbale di mediazione del 2aprile 2015-doc. n.5) all'esito della quale, [REDACTED] madre dell'odierno attore, ha dichiarato che quest'ultimo aveva esercitato il possesso incontestato, ultraventennale, sull'immobile per cui è causa, determinandone l'acquisto in suo favore.

Risulta, poi, sempre *per tabulas* che il suddetto immobile sia stato oggetto di una procedura esecutiva immobiliare conclusasi, di recente, con la liberazione dell'occupante, [REDACTED] (cfr. doc. in atti).

Il profilo di inopponibilità evidenziato era stato d'altro canto eccepito e dalla difesa

[REDACTED] srl, sin dalla comparsa di costituzione e risposta, nella misura in cui aveva dedotto che *“il verbale di mediazione ex D.Lgs n. 28/2010, intercorso tra il Sig. [REDACTED] e la di lui madre Sig.ra [REDACTED] (esecutata) contrariamente a quanto invocato da controparte, non può essere considerato titolo efficace ad accertare l'avvenuta usucapione, come acquisto a titolo*



originario e, conseguentemente, opponibile erga omnes, anche se autenticato da notaio e trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 12 bis".

Le spese di lite, seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo a mente del DM n.55/2014 e successive modifiche (valore della causa indeterminabile, complessità bassa, fase studio, introduttiva, istruttoria e decisionale).

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe così provvede:

1. rigetta la domanda formulata da [REDACTED]
2. condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore di [REDACTED] di Roma srl che si quantificano in complessivi euro 3.972 oltre iva e cpa come per legge.

Velletri, 29.4.2022

Il giudice
Martina Rispoli

