



tra cui veranda antistante ed un'area scoperta circostante della superficie di circa mq 560, comprensivi dell'area di sedime di detto fabbricato nonché dell'area di sedime del corpo di fabbrica appresso descritto, quest'ultimo costituito anche di un vano ad uso centrale termica pure di pertinenza esclusiva dell'abitazione anzidetta; b) Altro separato ed intero corpo di fabbrica da terra a cielo, anch'esso elevantesi per un unico livello fuori suolo al piano terra oltre al sovrastante lastrico solare di copertura di pertinenza esclusiva, composto oltreché del vano ad uso centrale termica sopradescritto, di un ulteriore vano ad uso locale garage della superficie di circa mq 26, costituente pertinenza dell'appartamento sopra descritto come da destinazione fino ad oggi fattane. In catasto fabbricati del Comune di Porto Cesareo al foglio 16, particella 2125, rispettivamente: ° subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7.5 vani, rendita euro 522,91, Via [REDACTED] [REDACTED] T, quanto all'appartamento, all'area scoperta ed al vano ad uso centrale termica sopra descritti; ° subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita euro 48,34, Via da denominarsi (anziché esattamente Via [REDACTED] quanto al locale garage. Il tutto insistente su area censita in Catasto Terreni del medesimo Comune di Porto Cesareo quale "area di enti urbani promiscui, alla pratica 1, foglio 16, particella 2125, ente urbano, are 05 ca 60. - Con ogni altro provvedimento di carattere sostanziale ed in ordine alla trascrizione, così come per legge. - In ogni caso, con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre accessori di legge".

La curatela attrice ha premesso la revocabilità degli accordi raggiunti in sede di mediazione ai quali andrebbe riconosciuta una diversa e minore valenza rispetto all'accertamento giudiziale, sostanziandosi pertanto in un atto dispositivo del debitore; ha aggiunto, poi, che la casa coniugale, oggetto di domanda revocatoria, era stata assegnata alla [REDACTED] in sede di separazione personale dal coniuge [REDACTED] già legale rappresentante del [REDACTED]

Con specifico riguardo ai requisiti per la revocatoria azionata ha dedotto:

- 1) la sussistenza del requisito dell'antiorità dei crediti rispetto all'impugnato accordo di mediazione per usucapione di immobile, provata per *tabulas* dalle istanze di ammissione al passivo fallimentare che recano date di crediti sorti anteriormente rispetto all'accertamento della presunta usucapione;
- 2) la sussistenza del requisito dell'*eventus damni* sia perchè l'usucapione ha determinato l'acquisto della proprietà a titolo originario, con le pregiudizievoli conseguenze, anche per i





creditori privilegiati, sia perché a fronte di tale disposizione nessun corrispettivo aggredibile in via forzosa è entrato nel patrimonio della società [REDACTED]

- 3) la sussistenza del requisito della consapevolezza del pregiudizio arrecato ai creditori in quanto il [REDACTED] ha riconosciuto l'usucapione del bene in favore della odierna convenuta in un periodo in cui era ben consapevole che la società dallo stesso amministrata sarebbe stata chiamata *in executivis*. L'atto, poi, andrebbe qualificato a titolo gratuito facendo così venir meno la necessità di vagliare lo stato soggettivo della sig.ra [REDACTED]

Con comparsa di costituzione e risposta, regolarmente depositata, la sig.ra [REDACTED] ha contestato gli assunti attorei e ha spiegato domanda riconvenzionale al fine di ottenere, anche in sede giudiziale, il riconoscimento dell'intervenuta usucapione dell'immobile in proprio favore.

Con riferimento all'esperita azione revocatoria, più nel dettaglio, ha dedotto:

- 1) l'inammissibilità ed infondatezza della stessa in quanto l'accordo di mediazione per usucapione non costituirebbe un atto di disposizione patrimoniale ai sensi dell'art. 2901 c.c.. Con esso, infatti, le parti non disporrebbero – nel senso richiesto dalla richiamata norma – di un proprio diritto limitandosi a riconoscere all'usucapiente un diritto già suo *ex lege*;
- 2) insussistenza del requisito oggettivo di cui all'art. 2901 c.c. in quanto parte attrice, onerata sul punto, non ha fornito la prova del reale pregiudizio o della maggiore difficoltà subita dai creditori al tempo dell'atto impugnato. Rappresentava, altresì, che la società era proprietaria di altri due beni idonei a soddisfare le ragioni creditorie;
- 3) insussistenza del requisito soggettivo di cui all'art. 2901 c.c. per la dirimente ragione che, a seguito alla separazione dei coniugi, risalente al 1994, la sig.ra [REDACTED] non poteva avere cognizione della situazione economica e della consistenza patrimoniale della società amministrata dal ex coniuge con ciò dovendosi escludere il *consilium fraudis* del terzo richiesto dalla norma citata.

In merito alla proposta domanda riconvenzione, la [REDACTED] ha allegato di essere l'unica legittima proprietaria dell'immobile *de quo* per averne avuto il possesso protratto per vent'anni, manifesto e senza interruzioni, per aver sostenuto in via esclusiva gli oneri e i costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della casa il tutto nel disinteresse e nell'inerzia dell'effettivo proprietario.

La convenuta ha, poi, formulato istanza di chiamata in causa del terzo al fine di integrare il contraddittorio nei confronti dell'ex coniuge [REDACTED]



All'udienza del 03.03.2020 è stata rigettata l'istanza di integrazione del contraddittorio per assenza di domanda, in via principale e riconvenzionale, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] quale persona fisica e sono stati concessi i chiesti termini *ex art.* 183, VI comma, c.p.c.

La causa è stata istruita con l'ascolto dei testi e, fatte precisare le conclusioni, all'udienza del 04.10.2022, è stata riservata per la decisione all'esito della scadenza dei concessi termini per il deposito di comparse conclusionali e di successive repliche *ex art.* 190 c.p.c. (scadenza 23-12-2022).

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dalla curatela attrice è fondata e va accolta per le considerazioni che seguono. Al contempo, va rigettata la domanda riconvenzionale proposta da parte convenuta.

#### **1. - In merito alla domanda riconvenzionale di accertamento giudiziale di usucapione**

Ragioni di pregiudizialità logica impongono il vaglio preventivo della domanda riconvenzionale proposta dalla [REDACTED] avente ad oggetto l'accertamento di detto giudizio dell'usucapione dell'immobile sito in via [REDACTED] atteso che l'eventuale accoglimento della stessa renderebbe superfluo l'esame dell'azione revocatoria ordinaria proposta dalla Curatela.

Tale domanda è infondata.

Come emerge dagli atti di causa con la sentenza n. 495/2 del 11.03.1994 l'abitazione coniugale, di esclusiva proprietà di [REDACTED] è stata assegnata alla sig.ra [REDACTED] anche quale soggetto affidatario dei figli. Orbene, se detta circostanza non è di per sé preclusiva a che, decorsi vent'anni, il coniuge affidatario dell'immobile possa proporre domanda di acquisto del bene per usucapione la stessa circostanza impone, tuttavia, un *quid pluris* in tema di prova dell'usucapione che la giurisprudenza di legittimità indica nella dimostrazione dell'avvenuta "*interversione nel possesso*" ai sensi dell'art. 1141, comma 2, c.p.c. (Cass. Civ. Ord. n. 27411 del 25.10.2019).

Ed invero, la presunzione del possesso in colui che esercita un potere di fatto non opera, a norma dell'articolo citato, quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione ma derivi, come nella specie, da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, perché, in tal caso, l'attività del soggetto che dispone della cosa, configurabile come semplice detenzione o precario, non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario: in tale ipotesi la detenzione non qualificata di un bene immobile può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'interversione idoneo ad





escludere che il persistente godimento sia fondato sul consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente (Cass. n. 5551 del 2005; conf., Cass. n. 14593 del 2011; Cass. n. 21690 del 2014).

L'interversione nel possesso, peraltro, non può aver luogo mediante un semplice atto di volizione interna ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui e abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente *"animus detinendi"* dell'*"animus rem sibi habendi"*: tale manifestazione (*"che può avvenire anche attraverso il compimento di sole attività materiali, ove manifestino in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto l'intenzione del detentore di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente nomine proprio, vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa"*: Cass. n. 27584 del 2013; Cass. n. 5419 del 2011; Cass. n. 1296 del 2010) dev'essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e, quindi, tradursi in atti ai quali possa riconoscersi il carattere di una concreta opposizione all'esercizio del possesso da parte sua (Cass. n. 26327 del 2016, in motiv.; Cass. n. 27584 del 2013, in motiv.; Cass. n. 6237 del 2010; Cass. n. 2392 del 2009).

Di tali atti, tuttavia, non v'è prova nel caso che ci occupa: l'allegazione della *"causa proveniente da un terzo"* o della *"contradictio"* con il possessore è del tutto mancata, così come è mancata la relativa prova, posto che le prove orali non offrono alcun elemento per ritenere che la [REDACTED] abbia nel tempo manifestato in alcun modo al coniuge la volontà di tenere la cosa come propria, escludendolo dal possesso. Al contrario, quanto riferito dalla convenuta in sede di interrogatorio formale porta ad escludere che detta circostanza si sia verificata. Ella, infatti, riferisce: *"da anni chiedevo alla società di intestarmi il fabbricato in via [REDACTED] con ciò riconoscendo l'altrui diritto di proprietà sul bene e palesando la consapevolezza che il riconoscimento di ogni pretesa vantata implicava il consenso della società [REDACTED] e, per essa, del coniuge."*

Ancora, all'esito del giudizio è rimasto indimostrato il dedotto di interesse [REDACTED] nei confronti del bene per circa vent'anni: la rinuncia al possesso non può essere presunta, ma deve risultare da una univoca manifestazione di volontà abdicativa, sicché la semplice astensione dall'esercizio del possesso non è sufficiente a determinarne la perdita potendo il possesso essere conservato solo animo.



E ciò ancor più nel caso in esame, nel quale l'unico fatto accertato in giudizio, e cioè il trasferimento della residenza anagrafica da parte del [REDACTED] non è sufficiente per inferire la sua volontà di dismettere il possesso, rispetto al quale appare anzi del tutto irrilevante, essendo la logica conseguenza della separazione consensuale dei coniugi, con assegnazione della casa coniugale alla moglie e ai figli. La mancata cessione del bene alla [REDACTED] poi, nonostante espressa richiesta della stessa, implica, al contrario, che lo stesso non abbia mai dismesso il proprio diritto di proprietà. La dichiarazione resa dalla [REDACTED] in sede di interrogatorio formale, pertanto, porta alla conclusione che non si è mai realizzato quel possesso richiesto dalla normativa al fine di acquistare il bene per usucapione.

Non può sottrarsi, infine, la circostanza – già di per sé sola idonea a smentire la volontà del proprietario di dismettere il possesso del bene e di non utilizzarlo - che al piano terra dell'immobile siano ubicati beni funzionali e strumentali all'esercizio dell'attività alberghiera – quali impianti di condizionamento, vano lavanderia e stireria etc... – e sia collocato, nel giardino, un punto d'accesso ad un tunnel sotterraneo che collega tali vani tecnici alle due attività esercitate dal [REDACTED] prima e dalle [REDACTED] poi (come rilevato in sede di CTU estimativa degli altri immobili della curatela fallimentare e confermato dal consulente in sede di escussione del 19.10.2021). Tale circostanza, confermata anche dai testi escussi, attesta che [REDACTED] non ha potuto godere ininterrottamente ed indisturbatamente del bene, che si pretende usucapito, in danno e contro la società. Risulta quindi per tabulas che, mentre l'abitazione era meramente detenuta dalla moglie (trattandosi, come detto, dell'abitazione coniugale, alla stessa assegnata in sede di separazione consensuale in presenza di figli coabitanti con la madre), il resto dell'immobile, ed in particolare i vani, collocati nel giardino e collegati all'albergo, destinati ad attività funzionali e destinati strumentali all'esercizio dell'attività alberghiera (impianti di condizionamento, vano lavanderia e stireria etc.) sono stati – senza soluzione di continuità – nel possesso del [REDACTED] quale titolare e gestore delle attività esercitate dal [REDACTED] prima e dalle [REDACTED] al punto che, dopo il "riconoscimento di usucapione", *rectius* (per quanto anche di seguito si dirà) dopo il trasferimento consensuale della proprietà per cui è causa alla [REDACTED] è stato necessario un atto di comodato in favore del [REDACTED] per consentire il prosieguo dell'attività di impresa, cui tali immobili erano e sono sempre rimasti all'evidenza asserviti e connessi.

In definitiva, la domanda di usucapione proposta in via riconvenzionale in questa sede non può trovare accoglimento.





2. - Naturale conseguenza di ciò è la considerazione che, non essendosi realizzata l'usucapione per assenza dei presupposti di legge per le considerazioni espresse al paragrafo n.1 che precede, giammai la stessa può dirsi realizzata in virtù di un mero accordo tra le parti, quale l'accordo di mediazione del 11.12.2014 oggetto della presente impugnativa.

Come noto, l'istituto dell'usucapione, quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento, rientra nel novero delle controversie soggette alla mediazione obbligatoria.

Tuttavia, poiché in forza dell'art. 2 del D. Lgs. 4 marzo 2010 n. 28 l'accesso alla mediazione per la conciliazione è limitato alle controversie vertenti su diritti disponibili, deve ritenersi che solo l'accertamento del possesso *ad usucapionem* con effetti limitati alle parti possa essere demandato all'autonomia negoziale e non anche l'accertamento del diritto di proprietà per intervenuta usucapione con valenza *erga omnes*, in quanto un simile accertamento rientra nel novero degli atti riservati al giudice (parte motiva Cass. Civ. Ord. n. 12736 del 13.05.2021, Trib. Treviso 13 luglio 2015, in Riv. arbitrato, 2016, 637; Trib. Roma 8 febbraio 2012, in Guida dir., 2012, dossier 7, 27).

Più specificatamente, nella parte motiva della citata sentenza n.12736/2021, la Cassazione ha affermato che, al di là del recente intervento normativo costituito dall'introduzione dell'accordo di mediazione, che dichiara una compiuta usucapione, la sentenza resa *ex art.* 2651 c.c. non costituisca solo lo strumento che il sistema positivo ha deputato ad accertare - nel confronto tra il rivendicante e l'ultimo proprietario del bene - la sussistenza dei presupposti dell'intervenuto acquisto del bene da parte del primo (con correlata espropriazione a carico dell'altro), ma costituisca anche lo strumento istituzionalmente predisposto per rendere opponibile ed efficace l'acquisto di un bene a titolo di usucapione nei confronti dei soggetti che, rispetto alla detta vicenda, rimangono terzi.

Ancora si osserva, mutuando principi espressi dalla giurisprudenza in materia di accordi conclusi tra coniugi in sede di separazione, che laddove la conclusione di un accordo di mediazione, benché potenzialmente legittimo, si riveli lesivo, in concreto, dell'interesse dei creditori all'integrità della garanzia patrimoniale del debitore disponente, nessun ostacolo testuale o logico-giuridico si frappone alla loro impugnazione - ove ricorrano i relativi presupposti - tramite azione revocatoria, tanto ordinaria (cfr., al riguardo. Cass., 23 marzo 2004, n. 5741) che fallimentare (Cass. civ., Sez. I, 12-04-2006, n. 8516).

Correttamente, pertanto, la curatela attrice ha esperito azione revocatoria ordinaria chiedendo a questo giudicante di voler dichiarare inefficace nei confronti della massa dei creditori il



verbale di mediazione del 11.12. 2014. In tal modo parte attrice ha inteso impugnarne, come si evince anche dal tenore degli atti di causa, la dichiarazione resa dalla società [REDACTED] e, per essa, dal [REDACTED] il quale ha testualmente (e in assenza dei presupposti di legge) “dichiarato di accettare l’avvenuta usucapione” in capo alla [REDACTED] così trasferendo in sostanza volontariamente alla moglie l’immobile in questione, ben consapevole dell’esposizione debitoria che ha poi condotto alla dichiarazione di fallimento. Diversamente da quanto sostenuto da parte convenuta, infatti, detta dichiarazione rappresenta un vero e proprio atto dispositivo del debitore idoneo – potenzialmente e, nel caso che ci occupa, concretamente – a determinare la fuoriuscita di un bene dal patrimonio del soggetto poi fallito senza alcun corrispettivo economico per quest’ultimo, con acquisizione del bene medesimo nel patrimonio della “ex” moglie in danno dei creditori.

Trattasi quindi di atto dispositivo lesivo, che ben giustifica il ricorso al rimedio revocatorio anche per l’ulteriore considerazione che un trattamento differente rispetto a quello dei negozi traslativi non potrebbe ritenersi giustificato sul piano oggettivo in merito alla vicenda realizzata dall’usucapione (Cass. 12736/2021 cit.).

Sotto diversa prospettiva si osserva ancora che l’accordo di conciliazione contenuto nel verbale di mediazione di cui al D.lgs. 28/2010 (che può contenere transazioni, rinunzie, riconoscimenti oppure un qualsiasi altro negozio, riportato nel verbale di mediazione, da cui deve risultare l’incontro di volontà delle parti) mantiene la propria natura di atto negoziale, che produce gli effetti sostanziali derivanti dal negozio giuridico contestualmente stipulato dalle parti, il quale resta integralmente soggetto alla disciplina che gli è propria, per cui, sebbene costituisca – ricorrendo le condizioni di cui all’art. 12 del D.Lgs. n.28/2010 – titolo esecutivo, come visto sopra, non produce gli stessi effetti di una sentenza passata in giudicato, dovendosi pertanto ritenere revocabile laddove sottenda una transazione o, meglio, un mero atto traslativo a titolo gratuito. Ciò vale in particolare per gli accordi di conciliazione scaturenti dalle c.d. mediazioni “*facilitative*”, ossia quelle in cui il ruolo del mediatore è principalmente quello di verificare se le parti trovano un accordo, mediazioni che si avvicinano più ad un accordo transattivo che ad una vera e propria sentenza.

Diversamente, nella cd. mediazione “*valutativa*”, in assenza di accordo amichevole, il mediatore può formulare la sua proposta alle parti, assumendo in tal modo un ruolo più invasivo mediante una valutazione della situazione. Appare evidente come il ruolo di un soggetto terzo, come il mediatore, che prende l’iniziativa di proporre alle parti dei possibili





accordi avvicini questa mediazione maggiormente ad una sentenza, non limitando il ruolo del mediatore a quello di mero “testimone” della volontà espressa dalle parti.

Nel caso che ci occupa è evidente che si sia trattato di un accordo di mediazione “*facilitativo*”, senza alcuna valutazione di presupposti e di interessi delle parti da parte del mediatore.

Ed invero, dal processo verbale dell'accordo di mediazione (allegato n. 2 del fascicolo di parte attrice) emerge che il [REDACTED] ha dichiarato genericamente di “*accettare l'avvenuta usucapione del bene*” e che in tale contesto il mediatore si è limitato a prendere atto della volontà delle parti, che hanno anche concordato in € 84.000,00 il valore del bene asseritamente “*usucapito*”.

È evidente, pertanto, che nel caso che ci occupa si è in presenza di una mediazione “*facilitativa*” che si è limitata a dare atto della comune volontà delle parti, in quanto tale assoggettabile ad azione revocatoria.

3. - Passando al merito della vicenda, dall'esame degli atti emergono pacificamente gli estremi necessari per l'accoglimento dell'azione revocatoria e, perciò, per la declaratoria di inefficacia *ex art. 2901 c.c.* dell'atto dispositivo in esame, che possono compendiarsi:

1. nell'esistenza di un valido rapporto di credito tra il creditore in revocatoria e il debitore;
2. nella effettività del danno (*eventus damni*), inteso come lesione della garanzia patrimoniale a seguito del compimento da parte del debitore dell'atto traslativo;
3. nella conoscenza del pregiudizio da parte del debitore (*scientia damni*);
4. nell'ipotesi – peraltro non sussistente nel caso in esame - di atto a titolo oneroso, nella conoscenza del pregiudizio da parte del terzo (*consilium fraudis*);
5. nella dolosa preordinazione, se il compimento dell'atto di disposizione è anteriore al sorgere del credito.

Quanto al credito oggetto di tutela, è costante l'orientamento della Suprema Corte, secondo cui l'azione revocatoria può essere proposta non solo a tutela di un credito certo, liquido ed esigibile, ma, in coerenza con la sua funzione di conservazione dell'integrità del patrimonio del debitore, anche a tutela di una legittima aspettativa di credito. Avendo l'art. 2901 c.c. accolto una nozione lata di credito, qualsivoglia ragione o aspettativa, anche quale credito eventuale nella veste di un credito litigioso, è idonea a determinare - sia che si tratti di un credito di fonte contrattuale oggetto di contestazione in separato giudizio, sia che si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito - l'insorgere della qualità di creditore, che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria ordinaria avverso l'atto di disposizione compiuto dal debitore (*“L'art. 2901 c.c. ha accolto una nozione lata di credito, comprensiva della ragione o*



aspettativa, con conseguente irrilevanza dei normali requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità, sicché anche il credito eventuale, nella veste di credito litigioso, è idoneo a determinare - sia che si tratti di un credito di fonte contrattuale oggetto di contestazione in separato giudizio sia che si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito - l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria ordinaria avverso l'atto di disposizione compiuto dal debitore."; ex multis: Cass., sez. 3, sent., 22.3.2016 n. 5619).

La situazione debitoria [REDACTED] sfociata nell'atto di precetto intimato [REDACTED] quattro mesi dopo la conclusione dell'accordo di mediazione, preesisteva ad esso, derivando da un'esposizione maturata nei confronti di diversi creditori in epoca ben anteriore, come attestato anche dalle domande di ammissione al passivo prodotte da parte attrice.

Ricorre, poi, il presupposto oggettivo, costituito dal pregiudizio cagionato per effetto dell'atto di disposizione (*eventus damni*), ossia il depauperamento della garanzia patrimoniale posta a presidio delle ragioni dei creditori, dovendo al riguardo precisarsi che in tema di azione revocatoria ordinaria, ai fini dell'integrazione del profilo oggettivo dell'*eventus damni*, non è necessaria la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore e, dunque, la impossibilità del creditore di conseguire *aliunde* la prestazione, risultando sufficiente che con il compimento dell'atto si sia reso più incerto o difficile il soddisfacimento del credito (vd. ex multis: Cass., Sez. 3, sent., 17.11.2001, n. 12678 e ib. sent., 27.10.2004, n. 20813).

Una volta, perciò, che il creditore che agisca in revocatoria abbia provato il concretizzarsi di una variazione quantitativa o anche qualitativa del patrimonio del debitore, costituisce onere di quest'ultimo, al fine di sottrarsi agli effetti dell'azione revocatoria, fornire la prova che il patrimonio residuo sia tale da soddisfare ampiamente le ragioni del creditore (vd. in tal senso: Cass., Sez. 3, sent., 29.3.2007, n. 7767; ib., sent., 4.7.2006, n. 15265). Ritiene il giudicante che detta prova non è stata validamente fornita, essendosi limitata la difesa di parte convenuta a riferire dell'esistenza di altri immobili nel patrimonio del debitore, senza nulla allegare e provare in ordine all'idoneità degli stessi a soddisfare le ragioni creditorie.

Sotto il profilo dell'elemento soggettivo, per orientamento della Suprema Corte, è sufficiente la mera consapevolezza di arrecare pregiudizio agli interessi del creditore (*scientia damni*), ovvero la previsione di un mero danno potenziale, da accertarsi anche a mezzo del ricorso a criteri probatori di carattere presuntivo (Cass., Sez. 3, sent., 7.7.2007 n. 15310; ib., sent., 7.10.2008 n. 24757; ib., sent., 5.3.2009, n. 5359).





Tanto evidenziato, non residuano dubbi in ordine al fatto che il [redacted] in quanto legale rappresentante della società, fosse pienamente consapevole della propria esposizione debitoria, derivando la stessa dall'omesso pagamento di rate di mutuo cui lo stesso era tenuto, sicché nemmeno potevano sfuggirgli gli effetti lesivi che l'atto dispositivo avrebbe spiegato sulla garanzia patrimoniale della creditrice. Conseguentemente, il riconoscimento dell'usucapione operato [redacted] in favore del coniuge (separato ma non ancora divorziato) vale senz'altro a costituire un comportamento da valutare sotto il profilo della consequenzialità diretta e cronologica, che può legare il compimento dell'atto agli effetti pregiudizievoli che lo stesso può sortire sulle ragioni creditorie del terzo, circostanza che, nel caso di specie, proprio per quanto evidenziato, non poteva sfuggire al debitore.

Infine, quanto alla partecipazione fraudolenta del terzo, valga la considerazione che nel caso che ci occupa si è di fronte ad un atto a titolo gratuito, pertanto non è necessaria la conoscenza da parte dello stesso del pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore (*"L'azione revocatoria ordinaria di atti a titolo gratuito non postula che il pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore sia conosciuto, oltre che dal debitore, anche dal terzo beneficiario, trattandosi di requisito richiesto solo per la diversa ipotesi di revocatoria degli atti a titolo oneroso."*; Cass., Sez. 3, sent., 03.03.2009, n. 5072).

**3.3.** Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, con applicazione dei parametri di cui al DM 55/2014 attualmente vigenti.

**p.q.m.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- In accoglimento della domanda di revocatoria ordinaria *ex art.* 2901 c.c. proposta dalla [redacted] dichiara inefficace nei confronti di parte attrice la dichiarazione resa dalla società [redacted] e, per l'effetto dichiara inefficace l'accordo di mediazione del 19.12.2014 tra la Sig.ra [redacted] e successivo atto di accertamento di acquisto per usucapione rogito Notaio [redacted] in data 04.05.2015, rep. n. 893 racc. n. 727, rispettivamente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio in data 15.02.2016 ai numeri 3102 reg. part. e 4098 reg. gen., ai beni indicati e segnatamente di seguito descritti:
  - a) Fabbricato principale da terra a cielo ad uso abitativo elevatosi per un unico livello fuori suolo al piano terra, oltre al sovrastante lastrico solare di copertura di pertinenza esclusiva, composto di soggiorno, tinello, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, ripostiglio e



cucinino, oltre altri accessori e dipendenze di pertinenza esclusiva, tra cui veranda antistante ed un'area scoperta circostante della superficie di circa mq 560, comprensivi dell'area di sedime di detto fabbricato nonché dell'area di sedime del corpo di fabbrica appresso descritto, quest'ultimo costituito anche di un vano ad uso centrale termica pure di pertinenza esclusiva dell'abitazione anzidetta;

b) Altro separato ed intero corpo di fabbrica da terra a cielo, anch'esso elevantesi per un unico livello fuori suolo al piano terra oltre al sovrastante lastrico solare di copertura di pertinenza esclusiva, composto oltreché del vano ad uso centrale termica sopradescritto, di un ulteriore vano ad uso locale garage della superficie di circa mq 26, costituente pertinenza dell'appartamento sopra descritto come da destinazione fino ad oggi fattane. In catasto fabbricati del Comune di Porto Cesareo al foglio 16, particella 2125, rispettivamente: ° subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7.5 vani, rendita euro 522,91, Via [REDACTED] [REDACTED] quanto all'appartamento, all'area scoperta ed al vano ad uso centrale termica sopra descritti; ° [REDACTED] [REDACTED] rendita euro 48,34, Via da denominarsi (anziché esattamente Via [REDACTED] quanto al locale garage. Il tutto insistente su area censita in Catasto Terreni del medesimo Comune di Porto Cesareo quale "area di enti urbani promiscui, alla pratica 1, foglio 16, particella 2125, ente urbano, are 05 ca 60;

- Condanna parte convenuta al pagamento, in favore dell'Erario *ex art. 133 d.p.r.115/2002*, stante l'ammissione della Curatela della Fallimento [REDACTED] al patrocinio a spese dello Stato, delle spese di lite, che si liquidano in €. 839,00 per esborsi prenotati a debito ed in €. 7.616,00 per onorari, oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Lecce, 12 gennaio 2023

Il Giudice unico

Dott.ssa Anna Rita Pasca

