



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
MILENA FALASCHI	Consigliere
VINCENZO PICARO	Consigliere-Rel.
STEFANO OLIVA	Consigliere
DIANORA POLETTI	Consigliere

Oggetto:

Usucapione
ordinaria o
abbreviata

Ud.21/04/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12760/2018 R.G. proposto da:

(omissis) (omissis) miciliato in (omissis)
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)
per procura in calce al ricorso,

-ricorrente-

contro

(omissis) (omissis)

-intimata-



avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO CAGLIARI n. 19/2018
depositata il 16/01/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/04/2023
dal Consigliere VINCENZO PICARO.

RAGIONI DI FATTO

Con ricorso in data 28.4.2011 (omissis) (omissis) proponeva davanti al Tribunale di Cagliari opposizione di terzo all'esecuzione immobiliare n. (omissis) promossa dalla (omissis) (omissis) nei confronti di (omissis) (omissis) relativa all'immobile sito in (omissis) (omissis) (in catasto alla (omissis)), assumendo di essere proprietario del suddetto immobile per usucapione abbreviata ed ultraventennale, avendo acquistato quel bene libero da oneri e pesi con atto del notaio (omissis) (omissis) el 4.12.1987, rep. n. 308173, (nel quale non era menzionato il pignoramento trascritto il 17.12.1986 a carico di (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) he a sua volta aveva acquistato l'immobile da (omissis) (omissis) con atto pubblico del 31.12.1986, trascritto il 27.1.1987, ed avendo costruito sull'immobile, in ampliamento del fabbricato esistente, in forza della concessione edilizia n. (omissis) rilasciatagli dal Comune di (omissis) (omissis) tre unità abitative concesse in locazione a terzi, e ritenendo ammissibile tale accertamento del suo acquisto a titolo originario anche a seguito della proponenda azione di nullità (*rectius* annullamento) per dolo del suo atto di acquisto da (omissis) (omissis) .

Si costituiva nel giudizio di opposizione di terzo all'esecuzione la (omissis) (omissis) che chiedeva di respingere l'opposizione e la richiesta del (omissis) i sospensione della procedura esecutiva.

Il 18.7.2011 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cagliari disponeva la sospensione della procedura esecutiva immobiliare e



fissava il termine del 15.9.2011 per l'iscrizione a ruolo del giudizio di merito davanti al Tribunale di Cagliari, incombente al quale provvedeva (omissis) (omissis) chiedendo di accertare che la trascrizione del pignoramento del (omissis) compiuta dalla (omissis) (omissis) non costituiva rinnovazione del pignoramento trascritto sull'immobile il 17.12.1986, di dichiarare che l'immobile da lui costruito in ampliamento in base alla concessione edilizia del 1991 dopo l'inizio dell'esecuzione doveva ritenersi non soggetto a tale procedura, ed in subordine di accertare in suo favore l'usucapione ordinaria e quella abbreviata sull'immobile, mentre la (omissis) (omissis) chiedeva di dichiarare inammissibile l'opposizione ed in subordine il rigetto delle domande del (omissis)

Con sentenza n. 513/2016 del 17.2.2016 il Tribunale di Cagliari dichiarava tardive le domande avanzate dal (omissis) per la prima volta nella memoria ex art. 183 comma 6° n. 1) c.p.c., dichiarava la litispendenza per la riconvenzionale della (omissis) (omissis) dichiarava inammissibile la domanda di usucapione ordinaria ed abbreviata del (omissis) (omissis) quest'ultimo al pagamento delle spese processuali.

Avverso tale sentenza proponeva appello alla Corte d'Appello di Cagliari (omissis) (omissis) riproponendo la domanda di accertamento dell'usucapione ordinaria ed abbreviata, e chiedendo di accertare la conseguente inopponibilità nei suoi confronti del pignoramento della (omissis) (omissis) che si costituiva in secondo grado chiedendo l'inammissibilità e comunque l'infondatezza dell'appello.

La Corte d'Appello di Cagliari, con la sentenza n. 19 del 16 gennaio 2018, non notificata, rigettava il gravame (omissis) l'appellante al pagamento delle delle spese processuali di secondo grado.

I giudici di secondo grado affermavano che non poteva usucapire la proprietà di un bene colui che sullo stesso bene vantava già il



diritto dominicale di proprietà o altro diritto reale, giacché, in tal caso, l'usucapione sarebbe stata possibile solo a seguito di un mutamento del titolo di possesso per causa proveniente da un terzo, o in forza di opposizione fatta dal possessore contro il diritto del proprietario, o per il venir meno del diritto di proprietà a seguito di annullamento, o rescissione del titolo di acquisto, o nel caso in cui il titolo di acquisto non fosse idoneo alla trascrizione, o mancasse la continuità delle trascrizioni precedenti, ipotesi tutte che non ricorrevano nella specie; che l'appellante vantava un valido diritto dominicale a titolo derivativo, ed analogo discorso valeva anche per il manufatto in sopraelevazione e per la cantina realizzati dal (omissis) in forza della concessione edilizia del 1991 in quanto in base all'art. 840 cod. civ. la proprietà del sottosuolo e del soprasuolo spettava al proprietario del suolo stesso, ed in base all'art. 2913 cod. civ. il pignoramento si estendeva agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti del bene pignorato, sicché il vincolo, opponibile anche agli aventi causa del debitore pignorato ex art. 2913 cod. civ., comprendeva anche gli eventuali miglioramenti ed addizioni, fatta salva la facoltà di separare dal prezzo di vendita la parte corrispondente ai miglioramenti eseguiti dopo la trascrizione del titolo di proprietà ai sensi dell'art. 2864 cod. civ..

Contro la predetta sentenza ha proposto ricorso per cassazione (omissis) (omissis) con tre motivi, mentre é rimasta intimata la (omissis) (omissis)(omissis) .r.l., avente causa della (omissis) (omissis) S.P.A., che ha ricevuto la notifica presso il domiciliatario il 30.3.2018.

RAGIONI DI DIRITTO

Col primo motivo, il ricorrente assume la violazione ed erronea applicazione degli artt. 1158, 1159 e 2913 c.c. nonché dell'art. 100 c.p.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.



Afferma all'uopo che l'esistenza in favore del possessore di un acquisto a titolo derivativo non escluderebbe in radice l'ammissibilità della domanda di usucapione sia abbreviata che ordinaria, essendo l'istituto strettamente legato all'esigenza di certezza del diritto, che verrebbe in considerazione in determinate circostanze qualora sopraggiunga un contrasto tra più aventi diritto sullo stesso immobile anche in presenza di un preesistente titolo di acquisto derivativo. L'incertezza giuridica sulla proprietà dell'immobile sarebbe derivata nella specie dall'annullabilità per dolo della compravendita de 4.12.1987, dovuta al fatto che il notaio rogante e la sua dante causa, (omissis)(omissis) non gli avevano rivelato all'atto dell'acquisto che sull'immobile vendutogli era stato anteriormente trascritto il pignoramento a favore della (omissis) (omissis) SPA ed a carico del dante causa dell (omissis) (omissis) (omissis) vizio comportante la precarietà dell'effetto traslativo del quale il (omissis) avrebbe venuto a conoscenza solo nel 2011, poco prima di proporre opposizione di terzo all'esecuzione, con conseguente precarietà degli effetti traslativi del suo acquisto a titolo derivativo, resi incerti dall'esercizio del diritto di (omissis) della (omissis) (omissis) SPA sul medesimo immobile.

La censura è infondata.

Il contratto stipulato dal (omissis) con (omissis) (omissis) dante causa del debitore esecutato (omissis) (omissis) 4 dicembre 1987 è pienamente valido ed efficace, non è nullo e non é stato annullato per dolo, non é stato oggetto di risoluzione per inadempimento, o rescissione, ed ha formalmente conferito il diritto di proprietà dell'immobile in capo all'acquirente, essendo semplicemente inopponibile ai sensi dell'art. 2913 cod. civ. al (omissis) pignorante (omissis) (omissis) SPA, alla sua avente causa (omissis) (omissis) (omissis) SRL, ed ai (omissis) intervenuti nella procedura esecutiva immobiliare.



E' dunque condivisibile la conclusione della Corte d'appello circa l'incompatibilità radicale fra il possesso di un titolo di acquisto derivativo e la pretesa del riconoscimento di un acquisto a titolo originario.

E' pur vero che, in tema di possesso idoneo all'usucapione, la *traditio* della cosa avvenuta in forza di un contratto che, sia pure inefficace, risulti comunque diretto a trasferire la proprietà del bene costituisce elemento idoneo a fare ritenere che la relazione di fatto instauratasi tra l'*accipiens* e la *res tradita* sia sorretta dall'*animus rem sibi habendi* (Cass. n. 17388 del 17 giugno 2021; Cass. n.14115 del 4 giugno 2013), che unito al possesso continuato *uti dominus* ultraventennale per l'usucapione ordinaria ed alla buona fede dell'acquirente, al titolo astrattamente idoneo al trasferimento trascritto ed al possesso continuato *uti dominus* ultradecennale per l'usucapione abbreviata può determinare la prescrizione acquisitiva, ma le sentenze della Suprema Corte richiamate dal ricorrente, sono tutte relative ad ipotesi in cui la vendita effettuata a favore del soggetto che invocava l'usucapione era già stata caducata, (la sentenza n. 14115/2013 si riferiva ad un'ipotesi di compravendita immobiliare verbale ritenuta nulla per vizio di forma; la sentenza n.24233/2008 ad un'ipotesi in cui il contratto di compravendita era stato oggetto di risoluzione per inadempimento; la sentenza n.10333/1993, ha escluso l'invocabilità dell'usucapione da parte dei donatari di beni del defunto contro i quali un coerede aveva esercitato l'azione di riduzione per lesione di legittima in quanto si trattava di donazioni valide), laddove, nel caso di specie, il contratto di acquisto immobiliare del (omissis) si presenta invece perfetto in tutti i suoi elementi costitutivi e pienamente valido e l'inopponibilità alla procedura esecutiva è conseguenza di un elemento estrinseco, rappresentato dall'anteriorità della trascrizione nei registri immobiliari del pignoramento della (omissis)



(omissis) PA rispetto a quella dell'atto di acquisto dell'immobile da parte del (omissis) art. 2644 c.c.).

Se, come afferma il ricorrente, l'usucapione intende salvaguardare la certezza dei rapporti giuridici, è evidente che l'*animus rem sibi habendi* non può avere rilievo rispetto ad una situazione assolutamente certa come quella di un titolo dominicale compiuto, e non sussiste un interesse concreto ed attuale ad ottenere l'accertamento di un titolo di proprietà alternativo a quello a titolo derivativo del fondo al quale accedono le costruzioni nel soprasuolo e nel sottosuolo quale l'usucapione ordinaria, o abbreviata.

Il ricorrente non ha poi chiarito, nell'ambito del primo motivo d'impugnazione, sotto quale specifico profilo non sarebbe ravvisabile, da un attento esame del suo atto di compravendita, la prescritta continuità delle trascrizioni, richiedente una valutazione in fatto non consentita in questa sede.

Mediante la seconda doglianza, il (omissis) invoca la violazione ed erronea applicazione degli artt. 840 e 934 cod. civ., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., in quanto la Corte d'appello di Cagliari avrebbe erroneamente ritenuto da lui acquistati per accessione secondo gli articoli 840 e 934 cod. civ. gli ampliamenti dell'originario immobile realizzati in base alla concessione edilizia del 1991, che il (omissis) avrebbe invece acquistato a titolo originario per usucapione, liberi da vincoli di pignoramento.

Con la terza doglianza, invece, il (omissis) denuncia la violazione ed erronea applicazione dell'art. 2912 c.c. c.p.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., in quanto la Corte d'Appello di Cagliari avrebbe erroneamente postulato l'estensione del vincolo pignoratizio anche ai miglioramenti ed addizioni all'immobile pignorato da lui realizzati in base alla concessione del 1991, e quindi dopo la trascrizione del pignoramento della (omissis) (omissis) SPA, nonostante i beni fossero stati individuati catastalmente in modo diverso e distinto da quelli indicati nel pignoramento.



Il secondo ed il terzo motivo di ricorso, che possono essere scrutinati congiuntamente – giacché aggrediscono la stessa parte della sentenza impugnata, che ha ritenuto rientrare nell'ambito del pignoramento anche i manufatti realizzati in sopraelevazione e la cantina, dei quali con deduzione nuova si allega l'autonomia catastale rispetto al terreno acquistato – sono infondati.

I beni trasferiti a conclusione di una procedura espropriativa immobiliare sono quelli di cui alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex art. 586 c.p.c., cui vanno aggiunti quelli cui gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ex art. 2912 c.c., quali accessori, pertinenze, frutti miglioramenti, o addizioni, nonché quei beni che, pur non espressamente menzionati nel predetto decreto, siano uniti fisicamente alla cosa principale, sì da costituirne parte integrante, come le accessioni; ne consegue che il trasferimento di un terreno comporta altresì, in difetto di un'espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato ivi insistente (Cass. n. 17811 del 22 giugno 2021; Cass. n. 17041 del 28 giugno 2018; Cass. n. 26841 del 14 dicembre 2011).

D'altronde, l'affermazione del (omissis) che i suddetti manufatti (sopraelevazione e cantina) siano del tutto autonomi e distinti, anche sotto il profilo catastale, rispetto alla costruzione originariamente pignorata, è stata formulata per la prima volta in questa sede e non è supportata da alcun elemento oggettivo, sicché, a tale riguardo, va anche stigmatizzata l'evidente carenza di autosufficienza del motivo.

Quanto all'applicazione del principio di accessione di cui agli articoli 840 e 934 cod. civ., esso opera come modo di acquisto a titolo originario della proprietà dal momento dell'incorporazione alla cosa principale con priorità rispetto all'usucapione quando il manufatto realizzato sotto, o sopra il suolo, sia *ab origine* nel possesso del soggetto proprietario del suolo medesimo, risultando ammissibile



invece il modo di acquisto a titolo originario dell'usucapione quando il manufatto, dotato di una propria autonomia sotto il profilo materiale, funzionale ed economico, sia invece dal momento della sua realizzazione nel possesso *uti dominus* per il tempo necessario di un soggetto diverso dal proprietario del suolo (vedi su tale distinta ipotesi Cass. n. 5739/2011; Cass. n. 24302/2006; Cass. n.5130/1981; Cass. n. 3191/1980), ipotesi che pacificamente non ricorre nel caso in esame, in cui il proprietario del terreno e del fabbricato, (omissis) (omissis) ha provveduto all'ampliamento di tale fabbricato senza che gli ampliamenti siano stati realizzati ed *ab origine* posseduti da terzi con materiali propri.

In definitiva, il ricorso va dichiarato infondato.

Non si provvede alla liquidazione delle spese di lite, in mancanza di attività difensiva dell'intimata.

La Corte da atto che ricorrono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n.115/2002 per il raddoppio del versamento del contributo unificato, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte di Cassazione, seconda sezione civile, rigetta il ricorso proposto da (omissis) (omissis)

Dà atto che a carico del (omissis) ricorrono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115/2002 per il raddoppio del versamento del contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 21 aprile 2023.

Il Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

