



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPPIO PAUSANIA**

Sezione ordinaria civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario, dott. Daniela Schintu ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nelle cause civili di I Grado riunite, promosse da:

1. **██████████ GIAN LUIGI, ██████████ ALBERTO, ██████████ TOMMASO e ██████████ ANDREA**, con il patrocinio dell'Avv. ██████████ LUCA CARLO e dell'Avv. ██████████ MARCO, elettivamente domiciliati in La Maddalena, Piazza Umberto I n. 8, presso l' Avv. ██████████ LUCA CARLO, recante N.R.G. 77/2007.
2. **██████████ MARIO e ██████████ ADRIANA**, con il patrocinio dell'Avv. ██████████ LUCA CARLO e dell'Avv. ██████████ ANGELA NATALIA, elettivamente domiciliati La Maddalena, Piazza Umberto I n. 8, presso l' Avv. ██████████ LUCA CARLO, recante N.R.G. 78/2007,

**ATTORI**

**CONTRO**

**██████████ S.r.l.**, con il patrocinio dell'Avv. ██████████ PIERFRANCO e dell'Avv. MINOCCARI MARCO, elettivamente domiciliato in La Maddalena, Via La Marmora n. 9 07024, presso il difensore Avv. ██████████ PIERFRANCO.

**EREDI PAOLO PIETRO ██████████**, con il patrocinio dell'Avv. ██████████ GIANFRANCO elettivamente domiciliati in Tempio Pausania, Via Monsignor Morera n. 1, presso il difensore Avv. ██████████ GIANFRANCO.

**CONVENUTI**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

**Per gli attori Gian Luigi ██████████, Alberto ██████████, Tommaso ██████████, Andrea ██████████**

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, accertare e dichiarare il pieno diritto di proprietà dei Sigg.ri Gian Luigi [REDACTED], Alberto [REDACTED], Tommaso [REDACTED] ed Andrea [REDACTED] in comproprietà pro indiviso tra loro - per la quota rispettivamente del 55,55% Alberto [REDACTED], del 33,33% Gian Luigi [REDACTED] e del 5,56 ciascuno Tommaso [REDACTED] ed Andrea [REDACTED] – del terreno di are 6 e centiare 14 sito in La Maddalena regione “la Costa” o “Spinicciu” con annesso fabbricato rurale, immobili attualmente censiti in Catasto Terreni al foglio 14 rispettivamente ai mapp. 3159 e 3160. Per l’effetto, dichiarare nullo invalido e/o inefficace, o comunque inopponibile agli attori, il contratto di compravendita tra [REDACTED] S.r.l. e Paolo Pietro [REDACTED] per atto del Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania del 14.09.2004 (rep. 55039 – racc 18218) nella parte in cui viene trasferita la proprietà degli immobili sopra descritti. Piaccia, inoltre, all’Ill.mo Tribunale nella denegata ipotesi in cui venga ritenuto che il terreno oggetto di causa si trovi nel possesso o nella detenzione della convenuta Società [REDACTED] a r.l. (già [REDACTED] S.r.l. ora fusa per incorporazione nella detta Società [REDACTED] a r.l.), condannare la stessa, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, alla sua restituzione agli attori, legittimi proprietari. Con vittoria di spese competenze ed onorari di giudizio, spese generali 15% Cpa 4% ed Iva 22% (se dovuta) incluse”.

**Per gli attori [REDACTED] Mario e [REDACTED] Adriana:**

*Adversis reiectis* 2) Accertare e dichiarare il pieno diritto di proprietà relativo al terreno sito in La Maddalena Località la Costa o Spinicciu, censito in Catasto terreni alla partita 285 foglio 14 part.3161 (ex 117/b) di ha 0.27.60 in capo ai sig.ri Mario [REDACTED] e Adriana [REDACTED] e per l’effetto 3) Dichiarare la nullità, invalidità, inefficacia e/o inopponibilità agli attori del contratto concluso in data 14.9.2004 tra il [REDACTED] e la [REDACTED] S.r.l (fusa per incorporazione alla già [REDACTED] S.r.l. ora [REDACTED] S.r.l. ) in persona del legale rappresentante pro tempore, nella parte in cui viene trasferita la proprietà dell’immobile descritto. 4) Nella denegata ipotesi in cui il Tribunale ritenga che il terreno oggetto di causa si trovi nel possesso o nella detenzione della [REDACTED] S.r.l. (già [REDACTED] S.r.l. e già [REDACTED] S.r.l.) condannare la stessa in persona del proprio legale rappresentante pro tempore alla sua restituzione ai suoi legittimi proprietari Mario [REDACTED] e Adriana [REDACTED] 5) Con vittoria di spese diritti e onorari.

**Per la convenuta [REDACTED] srl:**

In via preliminare: Confermarsi la chiamata in giudizio degli eredi del sig. Paolo Pietro [REDACTED] ovvero sig.ri [REDACTED] Maria Luigia (vedova), [REDACTED] Maria Rita (figlia), [REDACTED] Pietro (figlio), ai sensi degli artt. 106 e 269 c.p.c. con la contestuale richiesta di spostamento della prima udienza al fine di consentirne la chiamata in causa nel rispetto dei termini di legge.

Nel merito in via principale: Rigettare tutte le domande attoree (di entrambi gli attori) perché infondate in fatto e in diritto.

In via riconvenzionale: Accertare l'usucapione ex art. 1158 c.c. o ex art. 1159 c.c. o ex art. 1159-bis c.c.. sul terreno sito in La Maddalena località "la Costa" o "Spinicciu" censito in Catasto Terreni alla partita 285 foglio 114 , part. 3161 (ex 117/b) di ha 0.27.60 in favore della [REDACTED] S.r.l. S.r.l.. Accertare l'usucapione ex art. 1158 c.c. o ex art. 1159 c.c. o ex art. 1159-bis c.c.. sul terreno di are 6 e centiare 14 sito in La Maddalena regione "la Costa" o "Spinicciu" con annesso fabbricato rurale, immobili attualmente censiti in Catasto terreni al foglio 14 rispettivamente ai mappali o particelle 3159 e 3160, in favore della [REDACTED] S.r.l. S.r.l.. In via subordinata, nella ipotesi di accoglimento di una o più domande degli attori, e quindi in caso di rigetto anche parziale delle domande avanzate sopra in via principale e riconvenzionale: Accertare e dichiarare tenuti alla garanzia per evizione gli eredi del terzo convenuto sig. Paolo Pietro [REDACTED], ovvero i sig.ri [REDACTED] Maria Rita, [REDACTED] Pietro, [REDACTED] Maria Luigia, e loro aventi causa, in via solidale tra loro, e conseguentemente accertare e dichiarare risolto il contratto di compravendita del 14/09/2004 a ministero Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania rep. 55039/18218 e ancora conseguentemente condannarli solidalmente al risarcimento dei danni ex art. 1223 c.c. e 1480 c.c. e quindi: a) alla restituzione del prezzo pagato per € 184.000,00; b) al rimborso delle spese e pagamenti sostenuti per il contratto pari a € 30.000,00 o a quella diversa maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia; c) al rimborso della spese sostenute per i progetti sul terreno ed i viaggi effettuati a La Maddalena pari a € 20.000,00 o a quella diversa maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia; d) al risarcimento dei danni connessi all'accensione del mutuo bancario per l'acquisto dei terreni oggetto di causa, con risarcimento delle spese sostenute per interessi e costo del mutuo stesso, per la somma di € 45.000,00 o a quella diversa maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia. Insomma al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi come verranno determinati in corso di causa, e con ogni riserva sulla richiesta di risarcimento danni per il lucro cessante derivante dall'eventuale mancata realizzazione dell'intervento immobiliare previsto. In via ulteriormente subordinata: Nel caso in cui l'ill.mo Tribunale adito non ritenesse di dover risolvere l'intero contratto di compravendita del 14/9/2005 a ministero notaio Papaccio in Tempio Pausania rep. 55039/18218, accertare e dichiarare tenuti alla garanzia per evizione gli eredi del terzo convenuto sig. Paolo Pietro [REDACTED] ovvero i sig.ri [REDACTED] Maria Rita, [REDACTED] Pietro, Dau Maria Luigia, e loro aventi causa, in via solidale tra loro e conseguentemente condannarli al risarcimento dei danni ex art. 1223 c.c. e 1480 c.c. e quindi: a1) alla restituzione del prezzo pagato per il mappale 3161, sul prezzo relativo a tale fondo da scorporare sull'importo totale della compravendita; a2) alla restituzione del prezzo pagato per i mappali

3159 e 3160, sul prezzo relativo a tale fondo da scorporare sull'importo totale della compravendita; b) al rimborso delle spese e pagamenti sostenuti per il contratto pari a € 30.000,00 o a quella diversa maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia; c) al rimborso della spese sostenute per i progetti sul terreno ed i viaggi effettuati a La Maddalena pari a € 20.000,00 o a quella diversa maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia; d) al risarcimento dei danni connessi all'accensione del mutuo bancario per l'acquisto dei terreni oggetto di causa, con risarcimento delle spese sostenute per interessi e costo del mutuo stesso, per la somma di € 45.000,00 o a quella diversa maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia. Insomma al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi come verranno determinati in corso di causa, e con ogni riserva sulla richiesta di risarcimento danni per il lucro cessante derivante dall'eventuale mancata realizzazione dell'intervento immobiliare previsto. In ogni caso con condanna al pagamento delle spese competenze ed onorari del presente giudizio oltre IVA, CAP e CI come per legge.

**Nell'interesse del terzo chiamato eredi di Paolo Pietro [REDACTED], Maria Luigia [REDACTED], Maria Rita [REDACTED] e Pietro [REDACTED]**

1) Nel merito in via principale nella causa 77/07 RG: Rigettare la domanda degli attori Gian Luigi [REDACTED], Alberto [REDACTED], Tommaso [REDACTED] ed Andrea [REDACTED] nella causa iscritta al n. 77/07 RG perche infondata in fatto e diritto. 2) In via riconvenzionale nella causa 77/07 RG: Accertare l'usucapione a favore di Paolo Pietro [REDACTED] e di conseguenza della sua avente causa attuale proprietaria [REDACTED] Srl, ex art. 1158 c.c. o ex 1159 C.c. o ex art. 1159-bis C.c. sul terreno di are 6 e centiare 14 sito in La Maddalena rione "la Costa" o "Spinicciu" con annesso fabbricato rurale immobili attualmente censiti in Catasto terreni al foglio 14 rispettivamente ai mappali o particelle 3159 e 3160. 4) Nel merito in via principale nella causa 78/07 RG: Rigettare la domanda degli attori [REDACTED] Mario e [REDACTED] Adriana perché infondata in fatto e diritto. 5) In via riconvenzionale nella causa 78/07 RG: Accertare l'usucapione a favore di Paolo Pietro [REDACTED] e di conseguenza in favore della sua avente causa attuale proprietaria [REDACTED] Srl ex art. 1158 c.c. o ex 1159 c.c. o ex art. 1159-bis c.c. sul terreno di are 6 e centiare 14 sito in La Maddalena regione "la Costa" o "Spinicciu" censito in Catasto Terreni alla partita 285 foglio 114 rispettivamente ai mappali 0 particelle 3161\_(ex 117 b) di ha 0.27.60, in favore della [REDACTED] S.R.L. 6) Rigettare integralmente le identiche domande proposte da [REDACTED] S.r.l. nei confronti del terzo chiamato in causa Paolo Pietro Loriga nelle cause 77/07 e 78/07 RG siccome infondate in fatto e diritto anche in conseguenza della infondatezza delle domande attrici. 7) In ogni caso con vittoria di spese, diritti e onorari del giudizio.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione depositato in data 09.11.2007 i sig.ri Gian Luigi [REDACTED], Alberto [REDACTED], Tommaso [REDACTED] e Andrea [REDACTED] esponevano di essere proprietari e possessori dei terreni siti in La Maddalena, distinti in catasto terreni al foglio 14, particelle 3159 e 3160, quanto a Gian Luigi e Alberto [REDACTED] in virtù di successione legittima del proprio padre Oronzo [REDACTED], quanto ad Andrea e Tommaso [REDACTED] in virtù di atto di rinuncia alla successione all'eredità da parte di Renato [REDACTED]. Spiegavano i vari trasferimenti di proprietà che avevano interessato i terreni di cui domandavano l'accertamento, documentandoli sino all'atto di compravendita del 24.03.1945, a rogito del Notaio Angelo Lissia in La Maddalena, in cui il sig. Giovanni Maria [REDACTED] Fu Paolo, nonno di Gian Luigi e Alberto e bisnonno di Andrea e Tommaso [REDACTED] aveva acquistato da Pietro [REDACTED] gli immobili oggetto di causa. Denunciavano che in data 14.09.2004 erano venuti a conoscenza che con atto a rogito del Notaio Fabio Papaccio il terreno di loro proprietà (unitamente ad altri) era stato ceduto dal sig. Paolo Pietro [REDACTED] (figlio del Pietro [REDACTED] che lo aveva già ceduto nel 1945 a Giovanni Maria [REDACTED] alla [REDACTED] srl. Spiegavano che detto atto era stato preceduto da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 09.09.1996 resa da Paolo Pietro [REDACTED] in cui lo stesso attestava che i terreni di cui è causa erano in legittima proprietà del genitore Pietro [REDACTED], nonché dalla integrazione della denuncia di successione del proprio padre Pietro [REDACTED] deceduto il 27.02.1952 e originariamente presentata il 26.06.1952, nella quale in data 21.11.1988 egli aveva aggiunto all'attivo ereditario gli immobili prima non ricompresi e distinti al F. 19 particella 3159 e 3160.

Con distinto atto di citazione del 09.11.2007 i sig.ri [REDACTED] Mario e [REDACTED] Adriana esponevano di essere proprietari e possessori del terreno sito in La Maddalena, distinto in catasto terreni al foglio 14 particelle 3161 ( ex 117b), acquistato con atto pubblico a rogito del notaio Lissia in data 02.01.1952 dal sig. [REDACTED] Enrico (loro padre e nonno) dagli eredi della sig.ra [REDACTED], [REDACTED] Giovanna e [REDACTED] Giovanni Battista, confinante con proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e eredi [REDACTED] e dello stesso [REDACTED]

Spiegavano, altresì, che con testamento olografo il *de cuius* [REDACTED] Enrico (deceduto in data 26.12.1969) aveva istituito eredi in parti uguali Mario e Adriana [REDACTED]

Spiegavano ancora di essere venuti a conoscenza che in data 14.09.2004 il loro predetto terreno era stato venduto alla [REDACTED] srl dal sig. [REDACTED] Pietro Paolo, il quale in data 21.11.1988 aveva anche provveduto al frazionamento del terreno, contraddistinto al mappale 117, da cui originava appunto - per una parte - il mappale 3161.

Nella causa promossa dagli attori [REDACTED] si costituiva in giudizio la [REDACTED] srl eccependo - in via riconvenzionale - di avere usucapito i terreni di cui è causa potendo unire ai sensi dell'art. 1146 cc il suo possesso a quello esercitato dal sig. Paolo Pietro [REDACTED], nel merito, eccepiva che, stante le

incongruenze nell'indicazione dei confinanti indicati nell'atto di vendita del 1945, la vendita non poteva avere interessato i mappali oggetto di causa, essendo quindi rimasto il dante causa (Pietro [redacted]) proprietario di quei mappali.

Costituendosi nella causa promossa dagli attori [redacted], la medesima società rilevava, nel merito, che nell'atto di vendita le risultanze catastali erano completamente errate; che non erano stati indicati i confini e che il frazionamento effettuato dal Pietro [redacted] aveva specificato una situazione già esistente sin da tempo immemore. Spiegava, quindi, in via riconvenzionale domanda di usucapione adducendo che l'immobile era sempre stato nel possesso del Pietro [redacted] prima e del figlio Paolo Pietro [redacted] dopo. In via subordinata, chiedeva di essere autorizzata alla chiamata in causa del sig. Paolo Pietro [redacted] nei cui confronti svolgeva domanda di evizione concludendo come in atti.

In entrambi i giudizi recanti R.G. 77/07 e 78/07 si costituiva il sig. Paolo Pietro [redacted], il quale svolgeva sostanzialmente le stesse difese della società convenuta, contestando invece la domanda di evizione spiegata e concludendo come sopra.

Il processo veniva interrotto in data 20.10.2008 per la morte del sig. Paolo Pietro [redacted] e ritualmente riassunto nei confronti degli eredi Maria Luigi [redacted], Maria Rita [redacted] e Pietro [redacted], i quali, costituitisi in giudizio, chiedevano l'accoglimento delle conclusioni come sopra riportate.

All'udienza del 12 aprile 2010, tenutasi davanti ad altro Giudice istruttore, il procedimento promosso da [redacted] Mario e [redacted] Adriana, recante il n. RG 78/2007 veniva riunito a quello promosso da [redacted] Gian Luigi, Alberto, Tommaso ed Andrea recante RG n. 77/2007.

La causa, istruita mediante produzioni documentali, prove testimoniali, ispezione dei luoghi e consulenza tecnica, è stata trattenuta in decisione ex art.190 cpc.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le vicende processuali che ci occupano vanno inquadrare nell'ambito dell'azione di rivendicazione disciplinata dall'art. 948 c.c. secondo il quale il proprietario può rivendicare la cosa (1153, 1994, 2653, 2697c.c.) da chiunque la possiede o detiene (1140 c.c.).

Trattasi di azione petitoria, avente carattere generale, di natura reale ed esperibile "*erga omnes*", che ha una duplice finalità, presupponendo l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà in capo all'attore e tendendo a recuperare il bene posseduto (o detenuto) da un altro soggetto.

Invero, colui che agisce in rivendica deve provare la sussistenza dell'asserito diritto di proprietà sul bene anche dei propri danti causa fin a risalire ad un acquisto a titolo originario, ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione.

Tuttavia il più recente orientamento giurisprudenziale ha stabilito che, in tema di rivendicazione, ove il convenuto spieghi una domanda ovvero una eccezione riconvenzionale, come nel caso che ci occupa,

invocando un possesso *ad usucapionem* iniziato successivamente al perfezionarsi dell'acquisto ad opera dell'attore in rivendica o del suo dante causa, l'onere probatorio gravante su quest'ultimo si riduce alla prova del suo titolo di acquisto, nonché della mancanza di un successivo titolo di acquisto per usucapione da parte del convenuto, attenendo il *thema disputandum* all'appartenenza attuale del bene al convenuto in forza dell'invocata usucapione e non già dell'acquisto del bene medesimo da parte dell'attore (Cass. Civ. n. 24722/2017; Cass. Civ. n. 8215/2016).

Orbene, va osservato che - sulla base dei principi richiamati - entrambi gli attori hanno dimostrato, assolvendo in tal modo all'onere probatorio loro incombente, di essere in possesso di un valido titolo di acquisto ai fini della domanda di rivendicazione svolta.

Partendo dall'esame della domanda promossa dai [REDACTED] si rileva che con atto di vendita a rogito del notaio Angelo Lissia del 24.03.1945 il sig. [REDACTED] Pietro fu Paolo (padre dell'odierno terzo chiamato) vendette al sig. Giovanni Maria Loriga fu Paolo (nonno e bisnonno degli attori Ricci): *“il terreno situato in La Maddalena nella regione Sa Costa, distinto in catasto con i mappali 90, 115 e 116 del foglio 14, confinante a ponente a proprietà Tamponi Weber, a levante a eredi Del Santo Millelire, a tramontana a Palma Maria ed a mezzogiorno col resto del terreno riservatosi dal venditore e distinto con i mappali 91 e 114 del foglio XIV”*. Si spiega che: *“il terreno suddescritto (il 91 e 114) trovasi erroneamente intestato all'acquirente (acquirente Giovanni Maria [REDACTED]) e che i mappali 91 e 114 devono essere intestati al venditore Pietro [REDACTED] e i mappali 90, 115, 116 foglio XIV in base alla presente vendita devono rimanere intestati all'acquirente Giovanni Maria [REDACTED]”*. Si legge ancora: *“il venditore si riserva il diritto di passaggio anche con carro nel terreno venduto per recarsi al terreno riservatosi ed il diritto di attingere acqua per bere dal pozzo esistente nel terreno venduto”*.

Orbene, il convenuto ed il terzo chiamato non hanno contestato il titolo di proprietà dei predetti [REDACTED] limitandosi a porre in dubbio la correttezza dell'atto pubblico quanto alla indicazione dei soggetti confinanti con i mappali oggetto di vendita, invece puntualmente indicati nell'atto, senza però provare nessuno dei loro assunti.

Su dette generiche contestazioni, si evidenzia come le stesse non abbiano trovato riscontro neppure nelle stesse asserzioni di parte convenuta [REDACTED] che, in ordine alla indicazione dei confinanti, riconosce: *“a ponente (ovest) Tamponi Weber non si può discutere almeno per quanto riguarda il mappale 90 sebbene sia più discutibile per il mappale 114 (detto mappale non era oggetto di vendita); sul confine a levante (est) non si può discutere; poi si dice che il confine a nord (Tramontana) e anche questo non si può discutere per il mappale 90 sebbene sia più discutibile per il mappale 91”*.

Tale mappale (il 91) come anche il 114 non era oggetto della vendita al [REDACTED] Giovanni Paolo, quindi non è dato capire quale sarebbe l'incongruenza, rilevato che i soggetti confinanti indicati erano -

ovviamente - quelli che confinavano con i mappali venduti. Corrette, poi, risultano le indicazioni dei soggetti confinanti anche a sud (mezzogiorno) del mappale 116 (*“ed a mezzogiorno col resto del terreno riservatosi dal venditore e distinto con i mappali 91 e 114 del foglio XIV “*), poiché come si evince dai documenti allegati (all. 11a dell’attore Ricci e cartografia doc. 6 di parte Loriga) il mappale 114, riservatosi dal venditore, è a sud del mappale 116 prima e dopo il frazionamento, come correttamente indicato dal notaio rogante.

Da ciò si può affermare la corretta indicazione dei mappali e l’altrettanto corretta indicazione dei confini; elementi questi tali da identificare con certezza l’immobile oggetto di compravendita.

La puntuale conoscenza, peraltro, dei numeri di mappali da parte dei soggetti interessati alla compravendita (██████████ Pietro e Giovanni Maria ██████████) all’epoca della stipula è ulteriormente dimostrata dalla precisa indicazione nell’atto pubblico della circostanza che i mappali 91 e 114 *“trovansi erroneamente intestato all’acquirente (acquirente Giovanni Maria ██████████) devono essere intestati al venditore Pietro ██████████”*.

Gli attori, ██████████, hanno quindi dato compiuta prova della loro proprietà, mediante l’allegazione del predetto atto di vendita.

Gli stessi hanno poi compiutamente dimostrato - attraverso la produzione dei documenti 3,4,5,6 e 7 - gli atti di successione successivi all’acquisto del loro dante causa del 1945 ed attestanti la legittima proprietà dei mappali oggetto di rivendicazione e dunque la continuità delle trascrizioni, così come hanno dimostrato anche che in data 21.11.1988 - sul terreno di loro proprietà distinto in catasto al f. 14 mappale 116 - è stato eseguito, ad opera del ██████████ Paolo Pietro, un frazionamento dal quale sono derivati i mappali 116a, 3159b e 3160c; gli ultimi due oggetto di causa.

Quanto alla domanda promossa dai ██████████ si rileva che anche questi ultimi hanno dato compiuta prova della loro proprietà mediante l’allegazione dell’atto di vendita a rogito del notaio Angelo Lissia del 02.01.1952, con cui il sig. Enrico ██████████ (padre di Mario ██████████ e nonno di Adriana ██████████) acquistò dalle sig.re ██████████ Giovanna e ██████████ Battistina *“l’appezzamento di terreno in agro di La Maddalena nella regione “La Costa” distinto in catasto al F. 14 mappale 117, confinante a proprietà ██████████, a proprietà Acciaro e proprietà de Santis, ad eredi Millelire ed allo stesso acquirente”*. Nel predetto atto il notaio ha attestato anche che l’appezzamento di terreno venduto era stato assegnato ai venditori con atto di divisione rogata *“da me notaro il 25.06.1948, registrata a Tempio il 13.07.1948.”*

Successivamente a detto acquisto del 1952 parte attrice ██████████ ha compiutamente dimostrato attraverso la produzione del documento 3, attestante la successione del ██████████ Enrico a favore degli attori, la legittima proprietà del mappale 117, oggi 3161 oggetto di rivendicazione, precisando che con atto di frazionamento eseguito in data 21.11.1988 dal *de cuius* Paolo Pietro ██████████ il terreno distinto

dapprima in catasto al f. 14 mappale 117 ha originato il mappale 117a e 3161b, come peraltro ammesso dallo stesso terzo chiamato e dal testimone Geom. ██████████ che vi ha provveduto.

Irrilevanti devono considerarsi ancora le generiche contestazioni svolte da parte convenuta e terza chiamata circa la “*confusione nei dati dei confinanti*” dell’atto pubblico del 1952, in relazione all’appartenenza dei fondi ai ██████████ osservando che i documenti da loro allegati (tesi a dimostrare appunto errori sulla indicazione dei mappali contenuta nell’atto del 1952 ed avvalorare la tesi che il bene sarebbe da sempre stato dei loro avi) quali l’atto pubblico del 5.07.1907, la scrittura privata del 9.07.1908 e l’atto pubblico del 15.09.1910, non possono rivestire rilevanza alcuna, atteso che negli stessi non vengono indicati i numeri di mappale, che non è dato capire chi siano i soggetti indicati quali acquirenti e venditori e soprattutto in che relazione dovrebbero essere questi con il terzo chiamato, mancando un qualsivoglia atto di successione in suo favore.

Si osserva che nel corso del giudizio, sulla identificazione dei beni, è stata espletata anche una CTU, le cui conclusioni non possono essere considerate dirimenti ai fini della decisione poiché l’indagine svolta dall’ausiliario, seppure questo sia arrivato alle stesse conclusioni a cui è pervenuto questo giudicante, si è estesa a documenti e fatti non agli atti del giudizio e quindi non utilizzabili.

Passando, quindi, per entrambi i procedimenti all’esame dell’eccezione riconvenzionale al solo fine di accertare l’usucapione in relazione alle domande attoree, si osserva che tale accertamento dell’usucapione, seppure incidentale, è da rinvenire nel disposto di cui all’art. 1158 c.c., che prevede - quale modo di acquisto a titolo originario della proprietà di beni immobili e di diritti reali immobiliari - il possesso continuato per venti anni e che trova il suo fondamento in una situazione di fatto caratterizzata, da un lato, dal mancato esercizio delle potestà dominicali da parte del proprietario e, dall’altro, dalla prolungata signoria di fatto sullo stesso bene da parte di altri che si sostituiscono al proprietario nell’utilizzazione del bene medesimo.

In merito all’invocato possesso utile ai fini dell’usucapione del bene, deve evidenziarsi che 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, di 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 ravviarsi 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.

Presupposti oggettivi e soggettivi dell'istituto di cui all'art. 1158 c.c. sono quindi da un lato il possesso pacifico, continuato per venti anni, e dall'altro il cd. *animus rem sibi habendi*, ovvero l'intento da parte del soggetto attivo di detenere la cosa quale proprietario o in virtù di altro diritto reale.

La verifica in ordine all'idoneità del possesso a determinare il compiersi dell'usucapione deve essere effettuata dal giudice non in astratto, ma con riferimento alla specifica destinazione economica e alle utilità che, secondo un criterio di normalità, il bene è capace di procurare.

Dunque, gli elementi costitutivi dell'usucapione come la continuità (per la quale il possesso deve essere esercitato senza soluzione di continuità, cioè conservato per il tempo stabilito dalla legge attraverso l'uso costante dei poteri sulla cosa; situazione nella quale il possessore conserva la possibilità di esperire quando lo voglia atti di signoria); il modo pacifico e la pubblicità (per cui il possesso deve essere esercitato in modo visibile e non occulto, tale da rivelare esteriormente l'*animus possidendi*); la non equivocità (per la quale il possesso deve essere esercitato in modo né dubbio né incerto nell'attività corrispondente all'esercizio della proprietà) devono tutti sussistere ai fini dell'acquisto a titolo originario della proprietà e di ciascuno di essi deve essere fornita compiuta prova per il fine medesimo ai sensi dell'art. 2697 c.c.

Orbene, la prova orale esperita svolta con medesimi capitoli di prova per entrambi i procedimenti non ha fornito alcun elemento certo, rigoroso ed utile in ordine alla circostanza che il terzo chiamato prima e i convenuti dopo abbiano direttamente e personalmente e/o anche per interposta persona, esercitato sugli immobili dei ■■■■■ e su quello dei ■■■■■ come identificati in atti - in via esclusiva e continuativa - un potere di fatto sulla cosa corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà e tale da accertarsi, anche solo in via d'eccezione, l'avverarsi degli effetti propri dell'usucapione ex art. 1158 c.c., avendo i testimoni escussi confermato circostanze estremamente generiche ed inadeguate a dimostrare l'effettivo possesso del bene.

Passando quindi all'esame delle stesse, si evidenzia che sono stati escussi per il terzo chiamato Loriga i testimoni ■■■■■ Elio, ■■■■■ Anna Nadia, Peppina ■■■■■ ■■■■■ Sergio e ■■■■■ Antonio, evidenziando come nessuno testimone abbia confermato il possesso ventennale utile ai fini dell'acquisto per usucapione.

In particolare, sulla capacità a testimoniare del teste ■■■■■ Elio, in quanto coniuge della terza chiamata ■■■■■ Maria Rita, la Cassazione si è pronunciata affermando che *“in tema di incapacità del coniuge in regime di comunione legale a testimoniare nelle controversie in cui sia parte l'altro coniuge, non è configurabile, nell'ordinamento vigente, un generale divieto di testimonianza, dovendosi invece verificare di volta in volta la natura del diritto oggetto della controversia, avuto anche riguardo al carattere di norme di stretta interpretazione delle disposizioni sulla incapacità a*

*testimoniare, che introducono una deroga al generale dovere di testimonianza, della quale, in linea di principio, la comunione legale non dovrebbe rispondere; riveste tuttavia una posizione di particolare vicinanza alla parte, posizione che deve essere attentamente vagliata in punto attendibilità dello stesso quale testimone. In particolare uno strumento particolarmente utile può essere, oltre allo scrutinio della coerenza intrinseca delle dichiarazioni rese, anche quello della verifica della coerenza estrinseca, possibile grazie al confronto delle dichiarazioni rese con quelle narrate da altri testimoni”* (cfr. sentenza n. 2621 del 09/02/2005).

Orbene, pacifico il fatto che il testimone in questione sia il coniuge dell'attrice e dunque in posizione di particolare contiguità affettiva, devesi rilevare come lo stesso abbia reso dichiarazioni contrastanti tra loro, spesso generiche e poco credibili.

Egli, infatti, residente a Tempio Pausania, ha precisato che il suocero ██████████ Pietro (terzo chiamato) ha vissuto a La Maddalena dall'anno 1979 (poi dal 1980 secondo quanto dichiarato all'udienza del 19.03.2015) fino al 1981, poiché vi svolgeva la professione di ██████████ comunale; che il ██████████ avesse in quegli anni lavorato i terreni precisando che vi *“coltivava fiori e qualche alberello da frutta che era posto sui terrazzamenti”*; che avesse decespugliato il terreno e ripristinato terrazzamenti nonché coltivato frutta per poi non precisare di quale tipo fosse; di non ricordare sino a che anno il terreno fosse stato coltivato seppure abbia confermato che il suocero ogni fine settimana si recava al terreno; di non ricordare neppure - nonostante abbia dichiarato di essere andato nel terreno tre quattro volte l'anno - quando sarebbe crollato il tetto del rudere; di sapere per averne avuto conoscenza indiretta che il terreno era stato concesso in locazione senza tuttavia rispondere sulla identità del conduttore e sui tempi dell'affitto. Orbene dette incongruenze conducono a ritenere non attendibili le dichiarazioni rese dal ██████████ anche alla luce delle particolari asperità del terreno (accertata all'udienza del 19.03.2015 tenutasi in loco), che non consentono di ritenere che il terreno sia stato mai coltivato.

Sul punto la CTU espletata ha rappresentato che il terreno è caratterizzato da un'aspra e complessa struttura morfologica dovuta alla forte pendenza della collina e dalla natura rocciosa. L'aspetto di totale abbandono, prosegue il CTU *“è dipeso anche dalla difficoltà di poter intervenire sul territorio in modo agevole, la folta vegetazione e la forte pendenza della zona collinare sono stati i motivi che ci hanno costretto ad usare un drone”*.

Orbene, irrilevante è da ritenersi la testimonianza della ██████████ Nadia Anna sia perché la stessa non ha riconosciuto i terreni nella planimetria e nei mappali, sia perché ha dichiarato di essere andata sui luoghi quando aveva dodici anni, ovvero nel 1935, quando i terreni oggetto di causa erano ancora nella proprietà del nonno degli odierni terzi chiamati; la successiva dichiarazione, ove la teste ha

riferito che in seguito, “*nel corso degli anni*”, si è recata nei terreni è assolutamente generica anche alla luce sia del mancato riconoscimento dei luoghi, sia della circostanza - non secondaria - che i [REDACTED] hanno conservato nel medesimo comprensorio la proprietà di altri terreni limitrofi; la complessiva testimonianza è resa comunque poco credibile dall’ulteriore circostanza della residenza della testimone a Cagliari dal 1948.

Del pari irrilevante, poiché estremamente generica, è da ritenersi la testimonianza resa da [REDACTED] Peppina, la quale ha riferito di essersi recata, perché compagna di scuola di [REDACTED] Maria Rita, sui luoghi in una Pasquetta, aggiungendo “*almeno in due occasioni, per una gita insieme al suo fidanzato*”; ora, le genericità delle dichiarazioni quanto al possesso dei [REDACTED] non consente di attribuire alla testimonianza alcun valore utile.

Neppure le dichiarazioni rese dal testimone [REDACTED] Antonio dimostrano alcunché in ordine al possesso del [REDACTED] utile ai fine dell’usucapione, avendo egli dichiarato di aver effettuato due accessi al terreno nel 1988 al fine di eseguire i rilievi necessari al frazionamento nell’interesse dello stesso [REDACTED] ma senza riferire della presenza di alcuno.

Del pari inattendibile è da ritenersi la testimonianza del [REDACTED] Sergio il quale, sentito all’udienza del 25.07.2014 e successivamente sui luoghi all’udienza del 19 marzo 2015, ha dapprima riferito di essersi recato sui luoghi 4 o 5 volte sino a dieci anni prima e successivamente in maniera contrastante di essersi recato sui luoghi almeno una decina di volte fino a sei sette anni prima.

Fermo quanto detto si rileva che, in ogni caso, in aderenza alla giurisprudenza della Cassazione in materia di prova della usucapione, “*non è neppure sufficiente avere svolto sul fondo, che si asserisce usucapito, l’attività di coltivazione in quanto detta attività non comporta di per sé una situazione oggettivamente incompatibile con la proprietà*” (Cass. Civ. n. 9325/2011), tanto più può essere rilevante avere piantato qualche albero da frutta e qualche fiore o utilizzato un rudere (peraltro all’esterno poiché nessun testimone ha confermato di essere entrato nell’immobile) o avere avuto accesso ad un terreno accessibile a tutti poiché, seppure recintato con muri a secco, non aveva nessun tipo di cancello, come riferito dai testimoni escussi che non ricordano cancelli o chiusure stabili.

Le attività asseritamente poste in essere dal terzo chiamato, fermo quanto già rilevato in ordine alle prove testimoniali esperite, non comportano quindi - di per sé - una situazione oggettivamente compatibile con la proprietà ma semmai compatibile con la mera tolleranza, anche alla luce della circostanza che il terreno antistante il rudere, privo di tetto, era facilmente accessibile e che i [REDACTED] erano proprietari di terreni confinanti.

Nessun supporto probatorio ha trovato la circostanza che i terreni oggetto di causa fossero stati concessi in affitto dai [REDACTED] poiché dal documento prodotto (doc. 5 di parte [REDACTED]) non emerge alcun

riferimento al luogo in cui detto terreno si trovava con l'assoluta impossibilità di ricondurlo a quelli (3159, 3160 e 3161), oggetto di rivendicazione.

Del pari irrilevanti sono le missive (documenti 3 e 4 di Parte Loriga) in cui la sig.ra Nandina [REDACTED] (dante causa dei [REDACTED]) chiedeva al sig. Paolo [REDACTED] (dante causa dei terzi chiamati) di acquistare un pezzo di terreno, poiché nelle stesse non vi è alcuna indicazione del terreno in termini di dislocazione ed alla luce del fatto che i [REDACTED] come detto, nel comprensorio avevano altri "pezzi di terreno" quali il 91 e il 114.

Il mancato raggiungimento della prova nei termini di cui innanzi comporta il rigetto in entrambi i procedimenti della eccezione riconvenzionale di usucapione rilevando, infine, che va esclusa l'applicabilità al caso di specie della usucapione speciale ex art. 1159 bis cc; si osserva, infatti, che in tema di usucapione speciale per la piccola proprietà rurale la destinazione urbanistica del bene costituisce elemento rilevante per la qualificazione del fondo come rustico, poiché, ove il fondo come nel caso che ci occupa (nessuna attività svolta), sia destinato ad insediamenti ed attività diverse da quelle agricole, viene meno lo scopo stesso della disposizione di cui all'art. 1159 bis cc volto ad incoraggiare e salvaguardare il lavoro rurale (Cass. Civ. sezione VI 22.10.2014, ord. 22476); in ogni caso, si rileva che in tema di usucapione speciale l'art. 1195 bis cc richiede che il fondo rustico ricada in un comune classificato montano, classificazione questa che non risulta avere il comune di La Maddalena (Cass. civile n.11312/2012).

Neppure può applicarsi al caso che ci occupa l'usucapione decennale invocata, poiché se è pur vero che la [REDACTED] ha acquistato da chi non era proprietario l'immobile in forza di un titolo idoneo a trasferire la proprietà, l'usucapione può compiersi dimostrando la buona fede e a condizione che siano trascorsi dieci anni dalla data della trascrizione; dimostrazione questa non fornita, rilevando che l'atto di vendita è stato redatto in data 14.09.2004 (quindi trascritto in data successiva) e le cause sono state iscritte a ruolo in data 09.11.2007.

Sulla domanda di evizione spiegata dalla [REDACTED] nei confronti del terzo chiamato, eredi [REDACTED] Paolo Pietro, si osserva che tale diritto è previsto dall'art. 1480 cc che statuisce che, se la cosa che il compratore riteneva di proprietà del venditore era solo in parte di proprietà altrui, il compratore può chiedere la risoluzione del contratto, quando deve ritenersi secondo le circostanze che non avrebbe acquisito la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti può solo ottenere una riduzione del prezzo oltre al risarcimento del danno.

In mancanza di contestazione sul punto ed alla luce delle dimensioni totali dei terreni compravenduti, nonché di quelli di cui il [REDACTED] non era proprietario, deve ritenersi che l'inadempimento, avuto

riguardo all'interesse del compratore, sia di non scarsa importanza e quindi tale da giustificare la risoluzione del contratto.

Per quanto attiene all'onere probatorio, che grava sulla parte che agisce in giudizio, la giurisprudenza ha chiarito che questa deve provare il titolo costitutivo del rapporto e può limitarsi ad allegare l'inadempimento, gravando sulla controparte l'onere della prova contraria (Cass. SS.UU. 30.10.2001 n. 13533), sul punto nessuna prova è stata fornita dal terzo chiamato.

I terzi chiamati devono essere quindi condannati alla restituzione del prezzo di vendita come indicato nell'atto pubblico allegato da parte attrice **D. C. C. P. T. 2014/15115017**.

In ordine alle domande di risarcimento del danno si evidenzia come le stesse, solo prospettate, non siano state in alcun modo oggetto di prova e debbano essere rigettate, in particolare quanto alla domanda precisata al capo b) e c) non sono stati allegati documenti che dimostrino gli esborsi di cui si è chiesto il ristoro, mentre con riguardo alla domanda di cui al capo d) deve essere rigettata poiché domanda nuova, svolta per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni.

Le spese di lite e quelle di CTU seguono la soccombenza.

#### PQM

Il Giudice, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:

1. In accoglimento della domanda degli attori **D. C. C. P. T. 2014/15115017**, dichiara Gian Luigi **D. C. C. P. T. 2014/15115017** V, Alberto **D. C. C. P. T. 2014/15115017**, Tommaso **D. C. C. P. T. 2014/15115017** ed Andrea **D. C. C. P. T. 2014/15115017** esclusivi proprietari *pro indiviso* tra loro - per la quota rispettivamente del 55,55% Alberto **D. C. C. P. T. 2014/15115017** del 33,33% Gian Luigi **D. C. C. P. T. 2014/15115017** e del 5,56 ciascuno Tommaso **D. C. C. P. T. 2014/15115017** ed Andrea **D. C. C. P. T. 2014/15115017** - del terreno di are 6 e centiare 14 sito in La Maddalena regione "la Costa" o "Spinicciu" con annesso fabbricato rurale, attualmente censiti in Catasto Terreni al foglio 14 rispettivamente ai mapp. 3159 e 3160, ordinando l'immediato rilascio degli stessi.
2. In accoglimento della domanda degli attori **D. C. C. P. T. 2014/15115017** dichiara Mario **D. C. C. P. T. 2014/15115017** M e Adriana **D. C. C. P. T. 2014/15115017** esclusivi proprietari del terreno sito in La Maddalena, Località la Costa o Spinicciu, censito in Catasto terreni alla partita 285 foglio 14 part. 3161 ( ex 117/b) di ha 0.27.60 ed ordina l'immediato rilascio degli stessi.
3. Rigetta le domande di usucapione svolte dalla convenuta e dal terzo chiamato;
4. Dichiara risolto il contratto di compravendita del 14.09.2004 a ministero notaio Fabio Papaccio in repertorio 55039/18218 e condanna i sig.ri Maria Luigia **D. C. C. P. T. 2014/15115017**, Maria Rita **D. C. C. P. T. 2014/15115017**, Pietro **D. C. C. P. T. 2014/15115017** **D. C. C. P. T. 2014/15115017** alla restituzione del prezzo pari ad € 184.000,00 in favore della **D. C. C. P. T. 2014/15115017** srl.
5. Condanna i terzi chiamati eredi di Pietro **D. C. C. P. T. 2014/15115017**: Maria Luigia **D. C. C. P. T. 2014/15115017** Maria Rita **D. C. C. P. T. 2014/15115017** e Pietro **D. C. C. P. T. 2014/15115017** alla rifusione delle

spese legali che si liquidano in € 2.738,00 in favore degli attori [REDACTED] GIAN LUIGI, [REDACTED] ALBERTO, [REDACTED] TOMMASO e [REDACTED] ANDREA; € 2.738,00 in favore [REDACTED] MARIO e [REDACTED] ADRIANA, € 2.738,00 in favore della convenuta [REDACTED] S.r.l. 02140421203, oltre spese, spese generali, iva e cpa come per legge;

6.pone definitivamente a carico del terzo chiamato le spese di CTU.

Tempio Pausania, 26.01.2021

IL GIUDICE ONORARIO

Dott.ssa Daniela Schintu