

SENTENZA

Cassazione civile sez. III - 09/01/2025, n. 565

## Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente  
Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere  
Dott. GIAIME GUIZZI Stefano - Consigliere  
Dott. SAIJA Salvatore - Consigliere  
Dott. FANTICINI Giovanni - Consigliere-Rel.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 8030/2023 R.G.

proposto da

Fr.An., rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Romoli, con domicilio digitale (Omissis);  
ricorrente

contro

BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA S.C., rappresentata e difesa dall'avv. Lanfranco Bricca, con domicilio digitale (Omissis);  
controricorrente

e contro

DOVALUE Spa, quale mandataria di SIENA NPL 2018 Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Luconi, con domicilio digitale (Omissis);  
controricorrente

e contro

XXX CAFFÈ Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Sandro Carlo Fagiolino, con domicilio digitale (Omissis);  
controricorrente

e nei confronti di

YYYSrl

Fr.Fu.

intimati

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Perugia n. 509 del 4/10/2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/12/2024 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI.

## FATTI DI CAUSA

1. Nell'espropriazione immobiliare n. 69/2010 r.g. esec. del Tribunale di Orvieto, promossa da ZZZSrl nei confronti di Fr.Fu., Fr.An. proponeva opposizione di terzo all'esecuzione ai sensi dell'art. 619 c.p.c.: affermava che - sia con verbale di conciliazione omologato dal Presidente del Tribunale di Viterbo in data 20/2/2013 (in esito al procedimento di mediazione n. 4/2013 svoltosi innanzi ad organismo di mediazione), trascritto nei RR.II. di Perugia l'8/4/2015, sia con successivo verbale di conciliazione in esito al procedimento di mediazione n. 2/TR/2015 svoltosi innanzi ad un diverso organismo, trascritto nei RR.II. il 26/10/2015 - lo stesso opponente era stato riconosciuto proprietario di una parte dei beni pignorati per effetto di usucapione.

2. Instaurato il contraddittorio coi creditori e nella contumacia dell'esecutata, il giudizio di merito si concludeva con la sentenza del Tribunale di Terni n. 1010 del 10/12/2018, che respingeva l'opposizione: il giudice di primo grado rilevava che i verbali di conciliazione erano stati trascritti l'8/4/2015 e il 26/10/2015, successivamente alla trascrizione dei pignoramenti in favore della creditrice procedente (che aveva poi rinunciato agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c.) e di Banca Monte dei Paschi di Siena, rispettivamente eseguiti l'1/12/2010 e il 18/11/2011, e anche all'iscrizione dell'ipoteca, avvenuta il 27/3/2010, in favore della predetta banca; poiché l'accertamento dell'usucapione quale esito positivo del procedimento di mediazione implicava un acquisto negoziale (a titolo derivativo) dell'opponente, non potendosi equiparare un atto di acquisto derivante da autonomia privata ad una pronuncia giudiziale di accertamento, lo stesso era da reputarsi inefficace rispetto ai gravami pregiudizievoli già iscritti e trascritti.

3. Investita dell'impugnazione di Fr.An., la Corte d'Appello di Perugia, con la sentenza n. 509 del 4/10/2022, respingeva l'appello.

Per quanto qui ancora rileva, il giudice di secondo grado così motivava la propria decisione: "L'accordo di mediazione è un modo di risoluzione negoziale della controversia, una sorta di transazione assistita che, come tale, ha natura di accordo negoziale ... Ritenere che un accordo negoziale debba avere la stessa disciplina di una sentenza emessa dall'A.G.O. significherebbe voler trattare allo stesso modo situazioni diverse, quindi nessuna censura di costituzionalità, a norma dell'art. 3 Cost., è ipotizzabile nel caso di specie. È quindi alle parti stesse che è rimessa la facoltà di chiudere la controversia con un accordo di natura

transattiva oppure ottenere una sentenza che accerti l'intervenuta usucapione, sicché nessuna violazione o compressione dei diritti costituzionali deriva dall'impianto normativo di riferimento (gli artt. 1140, 1158, 2643 e 2651 cod. civile e la normativa in tema di mediazione obbligatoria) al soggetto che intende ottenere l'usucapione di un diritto di proprietà sotto altro profilo, deve ritenersi incontestato che l'accordo di mediazione produca in ultimo gli stessi effetti giuridici della sentenza, vale a dire il trasferimento del diritto di proprietà. Né è a dire che l'accordo negoziale produca effetti solo tra le parti dell'accordo mentre la sentenza ha un'efficacia maggiore, visto che l'autorità del giudicato vale solo tra le parti, gli eredi o aventi causa (art. 2909 cod. civile).

L'accordo di mediazione, data la sua natura contrattuale, non può che produrre effetti solo tra le parti (art. 1372 C. II cod. civile), quindi non è opponibile a terzi. In pratica, in base ai principi espressi dall'art. 2644 e dall'art. 2915 cod. civile, deve ritenersi che non abbiano efficacia in pregiudizio del creditore pignorante quegli atti che vengano trascritti successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento, ciò che corrisponde esattamente all'ipotesi al vaglio di questo Collegio, dato che gli accordi di mediazione risultano essere stati trascritti l'8.4.15 ed il 26.10.15 mentre l'atto di pignoramento è stato trascritto nel 2010. Detto in altri termini, l'accordo di mediazione attribuisce alla parte usucapiente il diritto di proprietà da far valere nei confronti dei terzi nel rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, con l'ovvia conseguenza che l'accordo non potrà danneggiare i terzi estranei all'accordo che vantino sul bene titoli anteriormente iscritti o trascritti".

4. Avverso tale decisione Fr.An. proponeva ricorso per cassazione, fondato su un unico motivo.

Resistevano con distinti controricorsi Banca Centro - Credito Cooperativo ToscanaUmbria s.c., SIENA NPL 2018 Srl (rappresentata da DOVALUE Spa) e XXX CAFFÈ Srl, mentre non svolgevano difese nel giudizio di legittimità YYSrl e Fr.Fu.

La BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA depositava memoria ex art. 380-bis.1 c.p.c.

5. All'esito della camera di consiglio del 16/12/2024, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, cod. proc. civ.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorrente, con motivo d'impugnazione formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., deduce la "violazione e/o falsa applicazione artt. 1158 e ss. c.c. e 2643 n. 12 bis c.c.:

fungibilità tra usucapione accertata giudizialmente ed accordo di accertamento della proprietà acquisita per usucapione".

Fr.An. fonda le proprie argomentazioni sull'art. 2643, n. 12-bis) (introdotto dall'art. 84-bis, comma 1, del D.L. n. 69 del 2013, conv. con modif. dalla legge n. 98 del 2013), c.c., dal cui testo - "Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato" - trae la conclusione secondo la quale l'accordo di mediazione ex artt. 5,11 e 12 del D.Lgs. n. 28 del 2010 deve reputarsi equivalente alla pronuncia giudiziale di accertamento dell'intervenuta usucapione; poiché quest'ultima determina un acquisto della proprietà dei beni posseduti a titolo originario e, comunque, non è essenziale ai fini del valido trasferimento del diritto reale (il ricorrente richiama Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2485 del 05/02/2007, Rv. 596957-01), si deve ritenere che anche nell'accertamento negoziale, compiuto nell'ambito della conciliazione ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, siano contenuti il riconoscimento e il trasferimento del diritto ex art. 832 c.c. e che si produca il medesimo effetto estintivo dei preesistenti diritti insistenti sul medesimo bene (incluso il diritto di garanzia a favore del creditore ipotecario).

2. La censura è infondata per plurime e indipendenti ragioni.

3. Innanzitutto, è dirimente - e potenzialmente assorbente di ogni questione con cui si deduca l'usucapio libertatis da ipoteche iscritte nei registri immobiliari - un argomento contenuto nella recente sentenza della Corte costituzionale n. 160 del 3/10/2024 (successiva alla pronuncia impugnata).

Per respingere l'eccezione di inammissibilità della questione di illegittimità costituzionale dell'art. 7, comma 3, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e, in via consequenziale, dell'art. 31, comma 3, primo e secondo periodo, del D.P.R. n. 380 del 2001) - norma secondo cui l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire conduce alla confisca edilizia del bene e, quindi, ad un acquisto a titolo originario a favore dell'ente a scapito del creditore ipotecario anteriore - il giudice delle leggi ha così argomentato: "L'Avvocatura generale dello Stato postula una radicale incompatibilità, logica e giuridica, fra il titolo originario dell'acquisto e la possibile permanenza di garanzie reali, desumendo tale inconciliabilità dal brocardo simul stabunt, simul cadent. Sennonché, la sorte di un diritto reale minore non è in sé pregiudicata dalla natura originaria dell'acquisto, bensì dipende dalla funzione di quest'ultimo e da come viene regolamentato dal legislatore. Emblematico, in tal senso, è il dibattito che si è storicamente sviluppato intorno alla fattispecie acquisitiva dell'usucapione e che ha visto, da parte di numerosi interpreti, dubitare della configurabilità della cosiddetta usucapio libertatis. La sorte dei diritti reali minori dipende - nella fattispecie acquisitiva dell'usucapione ordinaria - dalle caratteristiche concrete del possesso e dal suo essere incompatibile o meno con la permanenza di diritti reali minori (si pensi a ipoteche o a servitù), nonostante l'estinzione del

pregresso diritto dominicale (art. 1158 del codice civile). Analogamente, nell'usucapione abbreviata, il destino dei diritti reali minori è condizionato da quanto si evince dal titolo astrattamente idoneo al trasferimento, che può far salvi diritti reali minori, benché venga meno il precedente titolo dominicale (art. 1159 cod. civ.). La natura originaria dell'acquisto non è in sé logicamente e ontologicamente incompatibile con una disciplina che espressamente preveda (o - come nel caso dell'usucapione - consenta di desumere dai presupposti normativi che compongono la fattispecie acquisitiva) la salvezza di pregressi diritti reali".

L'affermazione del Giudice delle leggi è di grande rilievo sistematico, perché chiarisce i rapporti tra acquisto a titolo originario (anche per usucapione) e pregresso diritto reale di garanzia e, inoltre, fa giustizia delle tesi dottrinali e giurisprudenziali in forza delle quali anche l'ipoteca è travolta dal possesso ad usucapionem.

4. Deve invece concludersi (in base alle argomentazioni della sentenza n. 160 del 2024 della Corte costituzionale, recepite in questa pronuncia) che l'acquisto a titolo originario per usucapione non ha un effetto estintivo dell'ipoteca precedentemente iscritta e, quindi, non determina la caducazione del diritto reale di garanzia che, come altri eventuali pesi e vincoli preesistenti e antecedentemente iscritti o trascritti (ad esempio, alcune servitù), non è incompatibile con le caratteristiche concrete del possesso del bene ipotecato e del conseguente acquisto della proprietà per usucapione.

5. Inoltre, con specifico riferimento alla censura svolta col ricorso e al contenuto della sentenza impugnata, si rileva che la giurisprudenza di legittimità ha escluso l'equiparazione tra l'accordo conciliativo, ancorché trascritto, e la pronuncia di usucapione: "L'accordo conciliativo che accerta l'usucapione ex art. 2643 n. 12-bis c.c. non è opponibile al terzo acquirente dal contraente contro il quale viene accertata l'usucapione, così come l'alienazione, sia pure trascritta, compiuta dal soggetto il cui titolo sia fondato sulla sua stessa affermazione di essere divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, non resiste alla legittima pretesa del soggetto che si affermi effettivo proprietario dell'immobile, poiché la soluzione opposta consentirebbe manovre fraudolente ai danni di quest'ultimo" (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 32620 del 23/11/2023, Rv. 669391-01).

La menzionata decisione manifesta, nella motivazione, "lo smarrimento nel dovere equiparare l'effetto della trascrizione di un acquisto a titolo originario a quelli a titolo derivativo e cioè che la collocazione topografica della fattispecie di nuova introduzione imponga di assegnare a una tale trascrizione l'effetto di pubblicità dichiarativa, con efficacia "erga omnes" (art. 2644 cod. civ.), invece che nei soli confronti del soggetto contro il quale una tale trascrizione venga operata, mettendo così a serio rischio la stabilità dei traffici immobiliari"; inoltre, "secondo principio di diritto da tempo consolidato nella giurisprudenza di questa Corte (si veda, ex multis, Cass. nn. 7853/2018, 2485/2007) colui che reputi di essere divenuto proprietario per

usucapione può, spendendo una tale qualità, disporre del bene, anche mediante atto notarile, non affetto, pertanto, da nullità per tale ragione, fermo restando, ovviamente, la responsabilità nei confronti dell'acquirente, ove l'affermazione dell'acquisto a titolo originario venga a risultare insussistente e quella (anche disciplinare) del notaio rogante ove sia venuto meno all'obbligo di informare adeguatamente l'acquirente del rischio di un siffatto acquisto (cfr. Cass. nn. 32147/2018, 7485/2007 cit.). Deve, di poi, soggiungersi, ribadendo quanto sopra anticipato, che l'ordinamento si è indirizzato nel senso di riconoscere l'interesse, sottostante al negozio conciliativo dichiarativo dei presupposti dell'usucapione, meritevole di tutela (tuttavia) Così come l'alienazione, il cui titolo sia costituito dall'affermazione del venditore di essere divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, sia pure trascritta, non resiste alla legittima pretesa del titolare che risulti di non avere perduto la proprietà per usucapione, allo stesso modo l'accordo conciliativo non può frustrare il diritto del terzo acquirente estraneo a un tale negozio. ... è di tutta evidenza che la soluzione opposta presterebbe il fianco ad agevoli manovre fraudolente ai danni del terzo acquirente, ancor più probabili ove l'usucapito, gravato di debiti, abbia in corso procedura espropriativa, come nel caso". La medesima ratio è applicabile anche alla fattispecie qui in esame, che presenta numerose analogie, dato che la sorella del ricorrente risultava gravata da numerosi debiti e da procedura espropriativa nel momento in cui ha concluso l'accordo conciliativo.

6. Già in precedenza, peraltro, questa Corte - Cass., Sez. 6-1, Ordinanza n. 12736 del 13/05/2021 - si era orientata a ritenere inopponibile alla procedura fallimentare l'usucapione dell'immobile riconosciuta dal fallito in un accordo in sede di mediazione non trascritto: nella motivazione della citata ordinanza si spiega che la norma dell'art. 2643, comma 12-bis, c.c. "è univoca nel subordinare l'opponibilità ed efficacia nei confronti dei terzi di questo peculiare negozio al fatto della sua avvenuta trascrizione (ove relativo a un bene immobile, naturalmente): tanto nei confronti dei terzi acquirenti, quanto pure nei confronti dei creditori dell'ex proprietario e sottoscrittore dell'accordo (nell'ottica della responsabilità patrimoniale del debitore, detto negozio appare propriamente connotato, in effetti, da contenere una rinuncia dell'ex proprietario a favore del rivendicante)", sicché alla predetta formalità si applica il principio prior in tempore potior in iure ex art. 2644 c.c. (con conseguente improduttività di effetti rispetto alle formalità precedentemente iscritte e trascritte).

Inoltre, nel provvedimento ora menzionato si afferma esplicitamente che la sentenza resa ex art. 2651 c.c. non costituisce 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 costituisce 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".

7. A ben vedere quest'ultima argomentazione già costituiva un principio enunciato (nell'interesse della legge, ex art. 363, comma 3, c.p.c.) da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 29325 del 13/11/2019, Rv. 655793-01, secondo cui "Nel giudizio avente ad oggetto l'usucapione di beni immobili è litisconsorte necessario il creditore garantito da ipoteca iscritta anteriormente alla tra-scrizione della domanda, in quanto titolare di un diritto reale - risultante dai pubblici registri ed opponibile erga omnes - di cui l'usucapione produce l'estinzione. Ne deriva che la sentenza resa in pretermissione di tale creditore non spiega effetti nei suoi confronti e può essere apprezzata quale mero elemento di prova nella opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. pro-mossa dall'usucapente avverso l'espropriazione dello stesso bene immobile" (analogo principio è ribadito da Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 18185 del 26/06/2023, Rv. 668455-01).

Ad ulteriore conforto della correttezza della decisione della Corte di merito, dunque, si può aggiungere che, come la sentenza di usucapione resa tra l'esecutato e un terzo non spiega effetto di giudicato nei confronti del creditore garantito da ipoteca anteriore e non può essere invocata come elemento decisivo nell'opposizione di terzo all'esecuzione, allo stesso modo - e a maggior ragione - l'accordo conciliativo raggiunto nell'ambito della mediazione costituisce res inter alios acta inidoneo a determinare il travolgimento dei gravami precedenti.

8. In conclusione, il ricorso dev'essere respinto.

9. Consegua al rigetto dell'impugnazione la condanna del ricorrente alla rifusione, in favore di ciascuna controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, le quali sono liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo.

10. Va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte,

rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente a rifondere alla controricorrente BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA s.c. le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 7.700 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

condanna il ricorrente a rifondere alla controricorrente DOVALUE Spa (nella qualità di rappresentante di SIENA NPL 2018 Srl) le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 5.900 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

condanna il ricorrente a rifondere alla controricorrente XXX CAFFÈ Srl le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 5.900 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 16 dicembre 2024.

Depositato in Cancelleria il 9 gennaio 2025.