



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTIMA SEZIONE CIVILE

nella persona del Giudice monocratico, dott.ssa Fulvia Esposito, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 18193 del Ruolo Generale degli Affari Civili dell'anno 2023, vertente

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] giusta procura in atti

- **attori**

E

Controparte_1 (C.F.: *P.IVA_1*), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] giusta procura in atti;

- **convenuta**

E

CP_2 (C.F. *C.F._3*), *Controparte_3* (C.F. *C.F._4*) e *Controparte_4* (C.F. *C.F._5*)

- **convenuti contumaci**

OGGETTO: usucapione;

CONCLUSIONI: come in atti.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori hanno chiesto all'intestato Tribunale di
"1) accertare e dichiarare l'acquisto in favore degli attori della piena proprietà a titolo originario per
usucapione ex art. 1158 c.c. degli immobili siti nel Comune di Roma, distinti in Catasto Fabbricati a)

Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub 13 cat. C76 cons. 26 mq. Superficie catastale 30 mq red. 104,74; b) Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub 5 e 6 cat. A77 classe 4, vani 8,5, superficie tra coperto e scoperto 284 mq red. 1273,07 ; 2) conseguentemente ordinare alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari, di provvedere alle necessarie variazioni ipo-catastali, con esonero del conservatore da ogni responsabilità; 3) ordinare a [redacted] Controparte_5 la cancellazione delle ipoteche iscritte, poiché iscritte su beni che già al momento della iscrizione di ipoteca non erano di proprietà dei sigg.ri [redacted] CP_2 , [redacted] Controparte_3 e [redacted] Controparte_4 , operando l'acquisto per usucapione a titolo originario; 4) Ordinare al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di procedere alle relative cancellazioni esonerandolo da ogni responsabilità; 5) condannare parte convenuta alla rifusione delle spese di lite in caso di opposizione.”.

In particolare, hanno esposto:

- di possedere ininterrottamente, da oltre venti anni e con animo di proprietari, i seguenti beni immobili siti nel Comune di Roma: a) Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub 13 cat. C76 cons. 26 mq. superficie catastale 30 mq red. 104,74; b) Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub 5 e 6 cat. A77 classe 4, vani 8,5 superficie tra coperto e scoperto 284 mq red. 1273,07; - che i siffatti beni risultano di proprietà dei signori [redacted] Controparte_4 e [redacted] Controparte_3 pro quota, pari al 50% ciascuno relativamente al bene immobile descritto al punto a) e pari ad 1/6 ciascuno relativamente all'immobile di cui al punto b), mentre con riferimento a quest'ultimo bene la proprietà è di [redacted] CP_2 per la quota pari a 2/6; - che sui beni anzidetti sono state iscritte ipoteche da parte di [redacted] Controparte_5 per debiti contratti dal signor [redacted] [...] CP_3 ; - che nella procedura di mediazione è stata riconosciuta, da parte degli odierni convenuti ed in favore degli attori, l'intervenuta usucapione dei beni in questione; - che in sede di mediazione è stata regolarmente convocata [redacted] Controparte_5 affinché la stessa acconsentisse alla cancellazione della ipoteca iscritta; - che, tuttavia, la mancata presentazione dell'Agenzia ha reso necessario ricorrere all'Autorità Giurisdizionale; - che il possesso *uti domini* di essi attori si è concretizzato per il rapporto di diretta apprensione con il bene, per averne curato la manutenzione ordinaria e straordinaria e per averne apportato modifiche strutturali, in assenza di contestazione alcuna da parte di coloro che ne risultano formalmente proprietari; - che, pertanto, sussistono i presupposti per la dichiarazione di acquisto a titolo originario della proprietà in favore di parte attrice ai sensi dell'art. 1158 c.c..

Si è costituita in giudizio [redacted] Controparte_1 , chiedendo di “In via preliminare: 1) Dichiarare la nullità dell'atto di citazione ex art. 164 cpc per violazione degli artt. 163 e 163 bis cpc e, per l'effetto, disporre la fissazione di una nuova udienza nel rispetto dei termini di cui agli articoli indicati; Nel merito: 2) Rigettare la domanda perché infondata e condannare gli attori alle spese di giudizio.”.

Nella specie, ha dedotto: - che con tre atti di citazione i signori [redacted] Controparte_3 , [redacted] [...] CP_4 , [redacted] Parte_1 e [redacted] Parte_2 hanno avanzato la medesima domanda, gli uni contro gli altri, chiedendo di dichiarare l'intervenuta usucapione di diversi beni immobili, già intestati in parte e/o in via esclusiva ai signori [redacted] Controparte_3 e [redacted] CP_4 , convenendo in giudizio l'agente della riscossione in favore del quale sono trascritte ipoteche per debiti verso l'erario di [redacted] Controparte_3 e [redacted] Controparte_4 ; - che l'atto di citazione ex art. 164 c.p.c. nuova formulazione è affetto da nullità, poiché il giudizio è stato introdotto dopo l'entrata in vigore della riforma del processo civile (cd. “Riforma Cartabia”) e, ciononostante, non contiene l'avvertimento previsto dal n. 7 del nuovo art. 163 c.p.c., né rispetta il comma 1 del novellato art. 163-bis c.p.c., poiché tra la data di notifica dell'atto di citazione (03.03.2023) e la data dell'udienza di comparizione (26.06.2023) non intercorrono termini liberi non minori di 120 giorni; - che la domanda va rigettata nel merito in quanto manca qualsivoglia documento o prova atta a dimostrare quanto affermato dagli attori e, di conseguenza, risulta non

provata; - che dall'ispezione ipotecaria e visura catasto fabbricati indicati in citazione emerge che il cespite individuato al Foglio [REDACTED] part [REDACTED] sub. 13 cat. C76 non è interessato da formalità ipotecarie.

Non si sono costituiti in giudizio i convenuti CP_2 , Controparte_3 e [...] CP_4 .

All'udienza dell'08.09.2023, è stata disposta la rinnovazione della notificazione dell'atto di citazione nei confronti della convenuta CP_2 ed è stata fissata all'uopo nuova udienza di prima comparizione in data 08.02.2024.

All'esito, considerato l'esito negativo della rinnovata notificazione della citazione alla convenuta CP_2 e, di contro, il tempestivo perfezionamento della notifica agli altri convenuti non costituiti, è stata dichiarata la contumacia di Controparte_3 e Controparte_4 e fissata nuova udienza di comparizione in data 11.07.2024, autorizzando per tale data la rinnovazione della notificazione dell'atto di citazione alla predetta convenuta nel termine perentorio indicato.

All'udienza fissata, preso atto della regolarità della notifica, è stata dichiarata la contumacia anche di CP_2 , rinviando per il prosieguo del giudizio all'udienza del 24.10.2024.

Successivamente, alla luce delle richieste delle parti e della rappresentata possibilità di un componimento bonario della controversia, è stata fissata l'udienza dell'08.05.2025, svoltesi con modalità cartolare, per la precisazione delle conclusioni.

Con ordinanza resa in data 06.06.2025, fallite le trattative, la causa è stata trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c., sulle conclusioni così precisate:

- parte attrice: *“conclude riportandosi alle conclusioni formulate nel proprio atto di citazione ed insiste per l'accoglimento della spiegata domanda di usucapione, tenuto conto dell'accordo conciliativo di mediazione con il quale parte convenuta ha riconosciuto la sussistenza dei presupposti per l'usucapione. L'avvocato [REDACTED] chiede concedersi i termini di cui all'art. 190 c.p.c.”;*
- parte convenuta Controparte_1 : *“conclude reiterando le eccezioni e deduzioni difensive depositate, chiedendo il rigetto della domanda, con condanna alle spese degli attori, con attribuzione. L'avv. [REDACTED] chiede che la causa sia riservata a sentenza con la concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc.”.*

Nella comparsa conclusionale depositata in data 04.09.2025, parte attrice ha parzialmente modificato le conclusioni, chiedendo di *“1. In via principale e nel merito, accertare e dichiarare l'acquisto in favore degli attori, Sigg.ri Parte_2 e Parte_1 , della piena ed esclusiva proprietà a titolo originario per intervenuta usucapione ex art. 1158 c.c. degli immobili siti nel Comune di Roma e distinti in Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 13, cat. C/6, e subalterni 5 e 6, cat. A/7. 2. Per l'effetto, ordinare al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione dell'emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità al riguardo. 3. Conseguentemente, ordinare la cancellazione di ogni ipoteca e/o formalità pregiudizievole iscritta e/o trascritta sui predetti immobili in favore di Controparte_1 [...] . 4. In ogni caso, con vittoria di spese e compensi di lite, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge, da porsi a carico della convenuta Controparte_1 in ragione della sua opposizione.”.*

A sua volta, nella comparsa conclusionale di replica depositata in data 29.09.2025, parte

convenuta ha chiesto di “*In via preliminare: 1) in applicazione del combinato disposto degli artt. 171 e 307, comma 1, c.p.c., dichiarare la costituzione degli attori tardiva e, in virtù della contumacia del convenuto Controparte_4 , cancellare la causa dal ruolo. Nel merito: 2) Rigettare la domanda perché infondata in fatto e diritto. 3) Condannare gli attori alle spese di giudizio.*”.

2. Preliminarmente, va rigettata l’eccezione della parte convenuta Controparte_1 [...] , sollevata per la prima volta nella comparsa conclusionale di replica e finalizzata all’estinzione del giudizio in forza degli artt. 171 e 307 c.p.c. per tardiva costituzione in giudizio dell’attore, ex art. 165 c.p.c., in uno alla mancata costituzione delle controparti signori CP_2 , CP_3 e CP_4 .

In particolare, l’ CP_1 ha posto a fondamento della propria eccezione quanto disposto nell’ordinanza del Tribunale di Velletri resa in data 21.09.2023 (cfr. all. comparsa conclusionale di replica) a definizione di un giudizio intercorrente tra le medesime parti del presente procedimento e con la quale è stata ordinata la cancellazione della causa dal ruolo ai sensi del combinato disposto degli artt. 171 e 307, comma 1, c.p.c. per essersi parte attrice costituita in giudizio oltre il termine di cui all’art. 165, comma 1, c.p.c. e nella contumacia dei convenuti CP_3

Orbene, premesso che siffatta ordinanza (risalente al settembre 2023) è stata prodotta, peraltro senza autorizzazione alcuna, solamente con la comparsa conclusionale di replica dell’ CP_1 del settembre 2025 e, dunque, tardivamente e in spregio alle preclusioni processuali, con conseguente inutilizzabilità della stessa non trattandosi di documento sopravvenuto, si osserva che – in disparte ogni rilievo sulla tempestività dell’eccezione sollevata da Controparte_1 , atteso che l’estinzione è, in effetti, suscettibile di operare *ipso iure* e anche in via officiosa ex art. 307, comma 4, c.p.c. in ogni momento del processo, senza che sia dunque necessaria un’eccezione di parte – il suddetto meccanismo estintivo non può trovare applicazione nel caso di specie, giacché – pur considerata la tardività della costituzione in giudizio dell’attore (avvenuta in data 17.03.2023 e, quindi, oltre il termine di dieci giorni ex art. 165 c.p.c., termine che – in omaggio alla giurisprudenza prevalente in argomento: cfr. Cass. civ., Sez. Un., n. 10864 del 18/05/2011 – in ipotesi di notificazione a più parti decorre dalla prima notificazione della citazione, qui perfezionatasi nei confronti del convenuto Controparte_4 già in data 02.03.2023) – l’estinzione ex artt. 107 e 307 c.p.c. postula un’inattività di tutte le parti in causa che non è riscontrabile nella fattispecie in esame, stante la costituzione in giudizio di Controparte_1 e l’iter processuale conseguentemente instauratosi.

3. La causa è stata istruita documentalmente, non avendo le parti formulato richieste di prova orale.

4. Nel merito, le domande di parte attrice sono infondate e non possono trovare accoglimento.

Nella specie, l’azione è diretta a far valere l’acquisto per usucapione dei beni immobili indicati in atti, con ordine alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di provvedere alle necessarie variazioni ipocatastali, nonché ad Controparte_1 e parimenti alla Conservatoria di cancellare le ipoteche iscritte, giacché su beni che – già al momento della iscrizione di ipoteca – non erano di proprietà dei signori CP_2 , Controparte_3 e Controparte_4 , operando l’acquisto per usucapione a titolo originario.

Come noto, chi agisce per ottenere l’acquisto per usucapione deve dimostrare di aver svolto, rispetto al bene oggetto della domanda, un’attività corrispondente all’esercizio del diritto dominicale.

La giurisprudenza più recente ha affermato che, per la configurabilità del possesso *ad usucapionem*, è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo ed ininterrotto, pubblico, quale sinonimo di manifestazione esteriore, inequivoco ed oggettivamente diretto all'esercizio, su un determinato immobile, dei diritti e delle prerogative corrispondenti al diritto di proprietà (Cass. 29 novembre 2005 n. 25922; 24 agosto 2006 n. 18392; 12 aprile 2010 n. 8662; 8 maggio 2013 n. 10894).

In particolare, ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione il possessore deve esplicitare con pienezza, esclusività e continuità il potere di fatto corrispondente all'esercizio del relativo diritto, manifestando – con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione della cosa secondo la sua specifica natura – un comportamento rivelatore anche all'esterno di una indiscussa e piena signoria di fatto su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare.

Ed invero, l'acquisto della proprietà per usucapione trova il suo fondamento in una situazione di fatto, caratterizzata, da un lato, dal mancato esercizio delle potestà dominicali da parte dell'intestatario formale del bene e, dall'altro, dalla signoria di fatto esercitata sul medesimo bene da parte di altri.

Nel caso di cui si tratta, gli elementi costitutivi della domanda azionata, quali il possesso pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto, non sono suffragati da idonee risultanze probatorie, posto che gli attori hanno meramente rappresentato di possedere *“ininterrottamente da oltre venti anni con animo di proprietari”* i beni descritti, in quanto avrebbero concretizzato un *“rapporto di diretta apprensione con il bene”* curandone la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e apportando modifiche strutturali in assenza di contestazione da parte dei proprietari.

Orbene, si tratta di circostanza sprovvisa di adeguata allegazione e prova, essendosi parte attrice limitata a produrre – a sostegno di siffatta ricostruzione fattuale – il solo verbale di mediazione del 14.06.2021 con il quale CP_2, Controparte_3 e Controparte_4 hanno riconosciuto l'intervenuta usucapione in favore degli odierni attori Parte_1 e Parte_2.

In proposito, si osserva che l'accordo di conciliazione, di cui al verbale di mediazione, ha efficacia meramente obbligatoria tra le parti, e non anche nei confronti dei terzi: più in dettaglio, l'accordo raggiunto in sede di mediazione (si sottoscritto dalle parti, ma non autenticato, né trascritto) non ha valore probatorio dell'usucapione e non vale di per sé a fondare la proprietà, considerato anche che parte attrice non ha formulato alcuna istanza di prova orale a ciò finalizzata; parimenti, neppure il compendio documentale è idoneo a provare quanto richiesto dagli attori e, ovviamente, alcun elemento può trarsi dalla contumacia della parte convenuta, atteso che la contumacia, notoriamente, non incide sull'onere della prova che resta a carico di chi agisce in giudizio, né ha valenza di non contestazione della tesi avversaria; si aggiunga che il verbale di mediazione prodotto in giudizio dagli attori consiste in un atto negoziale privo di sottoscrizione notarile e in quanto tale non trascrivibile giacché privo del requisito normativo richiesto dall'art. 2643, comma 12-bis, c.c., ossia la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

E' risaputo che, al fine di risolvere la problematica insorta nel dibattito interpretativo a seguito dell'assoggettamento a mediazione obbligatoria delle controversie in materia di diritti reali, è stato inserito nell'art. 2643 c.c. il n. 12-bis, che prevede la trascrizione anche degli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato; tale disposizione ha inteso porre fine alla situazione di estrema incertezza in ordine alla problematica della trascrizione degli accordi di mediazione, contenenti il riconoscimento da parte del precedente proprietario, chiamato in mediazione, dell'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione da parte dell'istante. Tuttavia, non può sottacersi che l'usucapione non è che l'effetto legale di una fattispecie e non può derivare da una volontà negoziale.

Dalle considerazioni che precedono si evince che, in sede di accordo conciliativo conseguente al procedimento di mediazione, non potrà emergere una volizione mirante al riconoscimento dell'acquisto di un diritto reale, effetto che, per l'appunto, non può essere determinato dalla volontà delle parti; detto accordo, però, ben potrà avere ad oggetto il riconoscimento del possesso ultraventennale necessario all'acquisto della proprietà per usucapione.

Pur volendosi ritenere che l'accordo di mediazione abbia efficacia *inter partes*, e non estenda la propria efficacia *erga omnes* né origini in capo al soggetto un diritto nuovo, che travolga i diritti di terzi, come avviene per la trascrizione della sentenza ai sensi dell'art. 2651 c.c., è indubbio che esso costituisca atto idoneo ad accertare i presupposti che la legge pone a fondamento dell'istituto dell'usucapione – nel caso di specie non adeguatamente provati.

Di recente, la giurisprudenza di legittimità ha comunque chiarito che l'accordo conciliativo, raggiunto nell'ambito della mediazione, con il quale si riconosce ad un terzo l'acquisto per usucapione della proprietà dell'immobile precedentemente ipotecato, anche se trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 12-*bis*, c.c., non è opponibile al creditore ipotecario, perché il predetto accordo è opponibile solo se antecedentemente trascritto a norma dell'art. 2644 c.c., sia perché esso non è comunque equiparabile alla pronuncia trascritta ex art. 2651 c.c. e resa in un giudizio di accertamento dell'usucapione (in cui il creditore garantito è, peraltro, litisconsorte necessario), sia perché, in ogni caso, l'usucapione non ha effetto estintivo dell'ipoteca (cfr. Cassazione civile sez. III, 09/01/2025, n. 565); inoltre, è stato puntualizzato che 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 (cfr. Cass. n. 32620/2023).

Sulla scorta di quanto fin ora esposto, va dunque rigettata la domanda con cui gli attori hanno chiesto di accertare e dichiarare l'acquisto della proprietà dei beni indicati per intervenuta usucapione.

Va anche rigettata la domanda di cancellazione delle ipoteche e delle formalità iscritte e/o trascritte sugli immobili oggetto di causa, domanda peraltro del tutto genericamente formulata e priva di ogni puntuale indicazione in proposito.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in parte dispositiva.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) rigetta integralmente le domande di parte attrice;
- 2) condanna parte attrice al pagamento delle spese di lite della parte convenuta Controparte_1 [...], liquidate in euro 2.500,00 per compensi professionali, oltre oneri di legge se dovuti; nulla sulle spese quanto ai rapporti con la parte convenuta rimasta contumace.

Si comunichi.

Roma, 09.12.2025

Il Giudice

Fulvia Esposito