

Vademecum per i giudizi di usucapione

1. Premessa.

Il rilevante numero di giudizi di usucapione promossi innanzi al Tribunale di Grosseto e la ricorrenza di questioni problematiche in materia di individuazione del convenuto e di prova della legittimazione passiva dello stesso, ma anche di ulteriori questioni, inducono a ritenere opportuna la condivisione delle seguenti osservazioni.

2. Legittimazione passiva ed onere probatorio in capo all'attore.

2.1 – Va ricordato che nel giudizio ordinario di usucapione, legittimato passivo é il proprietario (o il possessore) del bene e che, comunque, la sentenza dichiarativa dell'acquisto per usucapione non potrà avere alcun effetto di giudicato nei confronti dell'eventuale proprietario pretermesso, il quale potrà agire con l'opposizione di terzo. Ciò premesso, il nostro ordinamento processuale impone l'identificazione del convenuto (Cass. 26 aprile 2000, n. 5335; Cass. 26 maggio 1990, n. 4907, secondo cui la legittimazione passiva *ad causam*, rispetto alla domanda diretta all'accertamento dell'acquisto per usucapione della proprietà di un bene, va riconosciuta a chi contesti detta proprietà, vantando un diritto proprio, mentre ogni questione sul fondamento della relativa pretesa attiene al merito, non a quella legittimazione).

Sul punto si ricorda che ai sensi dell'art. 3, co. 2, legge 10 maggio 1976, n. 346 in caso di usucapione speciale della piccola proprietà rurale il ricorso va notificato a *"...coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile..."* e *"coloro che, nel ventennio anteriore alla presentazione..."* dell'istanza, *"...abbiano trascritto contro l'istante o i suoi danti causa domanda giudiziale non perenta diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento..."*.

2.2 - In tema di identificazione della controparte legittimata a contraddire alla domanda di usucapione ed alla corretta instaurazione del contraddittorio, sovente in giudizio viene prodotto soltanto il certificato catastale del bene oggetto di causa (che non è prova del diritto di proprietà, potendone, al limite, costituire semplice indizio), da cui risulta la formale identificazione dell'intestatario. Ciò premesso, ove in quel certificato risultino le generalità complete dell'intestatario, l'attore potrà risalire agevolmente all'identità del soggetto, attraverso idonee ricerche presso i registri di stato civile.

2.3 L'attore dovrà attivare la procedura per la nomina di un curatore dello scomparso ai sensi dell'art. 48 c.c., quando è presumibile che l'intestatario formale del bene sia ancora in vita, ma non sia rintracciabile nonostante l'ordinaria diligenza spiegata dall'attore in ricerche effettive (es. mancata notizia della residenza, mancanza del nominativo nel registro delle persone emigrate all'estero o, viceversa, risultanze di emigrazione, senza più notizie, neanche dopo ricerche attraverso le autorità consolari);

2.4. l'attore dovrà attivare la procedura per la nomina di un curatore dell'eredità giacente, ai sensi dell'art. 528 c.c. quando:

a. è certo che l'intestatario del bene sia deceduto (anche per dichiarazione di morte presunta);

b. siano accertati la data ed il luogo della morte (in quanto quella procedura presuppone l'apertura della successione), anche ai fini della competenza funzionale del tribunale cui richiedere quella nomina;

c. non si abbia alcun indizio circa l'esistenza di eventuali eredi e pur tuttavia non si abbia ancora nemmeno la "giuridica certezza" della loro inesistenza;

d. non è ancora decorso il termine decennale di prescrizione per l'accettazione dell'eredità ex art. 480 c.c.;

2.5 in caso di soggetto presumibilmente morto secondo criteri di ragionevolezza di impossibilità o estrema difficoltà di individuare gli eredi, ed in tutti i casi in cui, nonostante l'utilizzo dell'ordinaria diligenza residui l'obiettivo difficoltà nella identificazione del titolare del bene, potrà ricorrersi all'istituto (residuale ed eccezionale) della notificazione per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.

2.6 in estremo subordine, l'attore dovrà convenire in giudizio il **Ministero dell'Economia e delle Finanze** (per effetto della devoluzione dell'eredità allo Stato ex art. 586 c.c.) qualora, a fronte della certezza o della presunzione di morte dell'intestatario del bene, vi sia la giuridica certezza dell'assenza

di chiamati all'eredità o della mancata accettazione da parte degli stessi o quando sia prescritto il diritto di accettare l'eredità.

3. Documenti da produrre in giudizio.

Oltre ai documenti eventualmente significativi di un possesso *uti dominus* è necessario il certificato ipocatastale (relativo alle trascrizioni a favore e contro ed alle iscrizioni a favore e contro inerenti il soggetto intestatario del bene ed l'immobile stesso). Sul punto si richiama l'attenzione sul tipo di documento che deve essere consistente in un certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Uffici di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatorie Immobiliari) e dunque non documentazione non ufficiale estratta privatamente. In alternativa potrà essere prodotta relazione notarile ultraventennale che dia conto di iscrizioni e trascrizioni.

Vademecum per i giudizi di scioglimento delle comunioni

1. Premessa.

Il rilevante numero di giudizi di scioglimento di comunione promossi innanzi al Tribunale di Grosseto e la ricorrenza di questioni problematiche in materia di verifica della effettiva titolarità della comunione ordinaria o della massa ereditaria così come della sussistenza di eventuali pesi sulla stessa che rendano necessaria l'integrazione, ove non già convenuti in giudizio, dei creditori oppositori, inducono a ritenere opportuna la condivisione delle seguenti osservazioni.

2. Documentazione

Al fine di dimostrare l'effettiva titolarità dei beni in comunione nonché verificare la corretta instaurazione del contraddittorio è quindi necessario produrre visure ipocatastali (relativo alle trascrizioni a favore e contro ed alle iscrizioni a favore e contro inerenti il soggetto intestatario del bene e l'immobile stesso). Sul punto si richiama l'attenzione sul tipo di documento che deve essere consistente in un certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Uffici di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatorie Immobiliari) e dunque non documentazione non ufficiale estratta privatamente. Alternativamente potrà essere prodotta relazione notarile ultraventennale che dia conto di trascrizioni ed iscrizione. Occorre sul punto osservare che la documentazione di cui sopra deve essere aggiornata fino al momento di trascrizione della domanda, ove tale adempimento non sia stato effettuato, la parte più diligente avrà invece l'onere di aggiornare il deposito

della relazione notarile o della documentazione ipocatastale, fino a che la causa non verrà trattenuta in decisione.

È, inoltre, necessario che le parti producano certificato di regolarità edilizia e urbanistica.