**TRIBUNALE di TARANTO**

**Prima Sezione Civile**

# LINEE GUIDA PER I GIUDIZI DI USUCAPIONE

## 1. Premessa

L'osservazione della casistica ricorrente nei giudizi di usucapione di beni immobili ha fornito spunto di riflessione nell'ambito della prima sezione civile del Tribunale, alla quale è assegnata per competenza tabellare la trattazione delle cause aventi tale oggetto, al fine di dirimere alcune questioni inerenti sia la corretta instaurazione in rito, sia l'efficace istruzione nel merito.

Il presente documento, frutto di approfondita ricerca giurisprudenziale di legittimità e di merito effettuata da un Gruppo di Lavoro designato all'interno della sezione e di ampia discussione nella riunione sezionale del 9 aprile 2024, si prefigge l'obiettivo di consolidare prassi giurisprudenziali condivise, con l'auspicio di fornire utili linee guida per chi intenda promuovere tali giudizi, obiettivo reso vieppiù necessario ad un anno dall'entrata in vigore della riforma Cartabia, che – nell'ottica deflattiva a cui si ispira – impone, già in sede di verifiche preliminari ex art. 171 bis c.p.c., l'emanazione di provvedimenti diretti alla regolarizzazione del contraddittorio ed alla trattazione delle questioni rilevabili d'ufficio, anche con riguardo alle condizioni di procedibilità della domanda, queste ultime demandate alle parti con il deposito di memorie integrative ex art. 171 ter c.p.c. e prodromiche alla prima udienza di comparizione delle parti, secondo il novellato art. 183 c.p.c.

## 2. Legittimazione attiva

- Può agire in giudizio, ai sensi dell'art. 1158 c.c., chi alleghi di avere tenuto per il periodo di legge una relazione di fatto con la cosa, continua e non interrotta, intesa inequivocabilmente ad esercitare sulla stessa un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare del diritto reale, manifestato con il compimento di atti tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria, in contrapposizione all'inerzia del titolare.
- Quanto alle **persone giuridiche** (ad esempio, le società di capitali e le fondazioni), dotate di soggettività giuridica ed autonomia patrimoniale, esse debbono allegare un



M_DG.Tribunale di TARANTO - Prot. 05/07/2024.0000782.I

possesso direttamente riferibile alle stesse, pur se, in ipotesi, esercitato da un soggetto estraneo alla loro organizzazione, ma animato dalla volontà di riferire quel possesso alla medesima persona giuridica.

- Quanto agli **enti non personificati** (es. associazione), poiché essi non sono organismi unitari, né giuridicamente hanno una propria indipendente volontà, essendo il possesso e la detenzione autonoma un rapporto materiale diretto tra un soggetto e una cosa, con la volontà di esclusione di altri, solo i soci (o gli associati o i partecipanti) sono in una situazione di immanenza sulla cosa direttamente o a mezzo di un rappresentante e manifestano all'esterno la volontà di escludere chiunque altro da un'analoga situazione di immanenza sulla cosa stessa (cfr. Cass. 27 febbraio 1997, n. 1798 in tema di società semplice, in cui i soci sono da considerarsi possessori del patrimonio sociale).
- In ordine al **condominio**, non essendo né persona giuridica, né ente non personificato (sebbene la recente riforma *ex* legge 11 dicembre 2012, n. 220 contenga indici sintomatici di una tendenza ad attribuire una più marcata soggettività), il problema della legittimazione ad agire per le domande di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione di un immobile viene risolto nel senso che o agiscono tutti i condomini ovvero l'amministratore con mandato conferito da ciascun condomino ovvero lo stesso sulla base dell'unanime positiva deliberazione di tutti i condomini (Trib. Monza 16.1.2013, n. 222).

## 3. Legittimazione passiva ed onere probatorio in capo all'attore

Va ricordato che nel giudizio ordinario di usucapione, legittimato passivo è il proprietario (o il possessore) del bene[1] 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 (*rectius*: che l'azione abbia un contradditore legittimato avuto riguardo alla situazione

[1] Cass. 26 aprile 2000, n. 5335; Cass. 26 maggio 1990, n. 4907 (**conformi**: n. 2385/2003; 20397/2004; n. 17270/2015; n. 24260/2018), 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. Si ricordi 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...".

sostanziale dedotta in giudizio), non essendo ammissibili domande giudiziali contro ignoti: ne consegue che l'attore che agisca per la dichiarazione di acquisto della proprietà di bene immobile per usucapione deve convenire in giudizio una persona specifica e, quindi, deve **provare di avere fatto tutto il possibile** secondo ordinari criteri di diligenza (anche in base al principio della vicinanza della prova) per individuare compiutamente il convenuto, e quindi il soggetto nei confronti del quale deve essere svolta la domanda.

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 una più o meno completa identificazione dell'intestatario, in quanto sino al 23 luglio 1957 per l'intestazione catastale era sufficiente indicare nome, cognome e paternità del soggetto. Pertanto,

**a)** ove in quel certificato risultino le generalità complete dell'intestatario (sicché la certificazione catastale è successiva al 24 luglio 1957), attraverso tali dati anagrafici di norma l'attore potrà risalire agevolmente all'identità del soggetto, attraverso idonee ricerche presso i registri di stato civile;

**b)** ove nel certificato catastale siano indicati solo nome, cognome e paternità, l'attore deve provare di avere esperito tutte le possibili ed idonee ricerche anagrafiche anche inerenti tutti gli eventuali omonimi, residuando, in caso di esito infruttuoso, le seguenti alternative, per poter instaurare, almeno formalmente, un regolare contraddittorio:

i. 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 (potendosi ciò ipotizzare per soggetti nati non oltre 100 anni prima, secondo un criterio statistico-convenzionale), ma di esso non vi siano tracce, 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];

[2] Al riguardo, Corte cost. n. 220/1986 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli artt. 75 e 300 c.p.c. nella parte in cui non prevedono, ove emerga una situazione di scomparsa del convenuto, la interruzione del processo e la segnalazione, ad opera del giudice, del caso al Pubblico Ministero perché promuova la nomina di un curatore, nei cui confronti debba l'attore riassumere il giudizio). E' ben vero che il presupposto fattuale della questione alla sottoposta al giudizio della Corte costituzionale atteneva a soggetto emigrato all'estero (e del quale, pertanto, era quanto meno nota la pregressa esistenza in vita e la data di nascita): tuttavia, la successiva giurisprudenza di merito, oltreché la

ii. l'attore dovrà attivare la procedura per la **nomina di un curatore dell'eredità giacente, ai sensi dell'art. 528 c.c.** quando:
   - **è certo che l'intestatario del bene sia deceduto** (anche per dichiarazione di morte presunta);
   - 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 la nomina;
   - **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;
   - non è ancora decorso il termine decennale di **prescrizione** per l'accettazione dell'eredità *ex* art. 480 c.c.

iii. in caso di **soggetto presumibilmente morto** secondo criteri di ragionevolezza (nel qual caso si dovrebbe attivare la procedura per la dichiarazione di morte presunta, cui sono legittimati, tuttavia, solo il P.M. o gli eredi, *ex* art. 58 c.c. e che potrebbe essere in concreto eccessivamente dispendiosa e macchinosa) e di **impossibilità o estrema difficoltà di individuare gli eredi,** ed in tutti i casi in cui, nonostante l'utilizzo dell'**ordinaria diligenza** residui l'**obiettiva 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**.[3]; in tale ipotesi, il giudice della causa valuterà, in rapporto alle circostanze del caso concreto ed al fine di garantire una maggiore conoscibilità, se imporre anche la **pubblicazione sintetica su un quotidiano locale *ex* art. 150, co. 2, c.p.c;** in ogni caso, giova ricordare che non è possibile ricorrere alla notifica per pubblici proclami agli eredi nell'ipotesi in cui comunque non vi sia certezza in ordine alla loro esistenza e questa, se autorizzata, può essere dichiarata inesistente dal Giudice, che può sempre sindacare anche nel merito l'autorizzazione concessa ex art. 150 c.p.c. (cfr. Cass. n. 27520/2011; n. 5031/2022; n. 11299/2018);

---

dottrina, hanno ritenuto di dover interpretare la nozione di "scomparsa" e, pertanto, il presupposto per la nomina del curatore ex art. 48 c.c., in senso estensi- vo, sino a ricomprendere le ipotesi di soggetto del quale non sono note né il luogo né ladata di nascita e, in definitiva, delle quali non è nota l'identità (cfr. Trib. Pisa 18 set- tembre 1989, n. 22).

[3] Cass. 4 gennaio 2005, n. 121: in tema di notificazioni per pubblici proclami (art. 150 cod. proc. civ.), la mancata specificazione delle generalità dei destinatari comporta l'inesistenza dell'atto e della relativa "vocatio in ius" solo quando tale tipo di notificazione sia reso necessario da difficoltà dovute all'elevato numero dei destinatari (essendo one- re del notificante procedere alla specifica individuazione di ciascuno di essi), ma non anche quando esso sia conseguente a difficoltà nella identificazione stessa di tutti i possibili destinatari.

iv. in estremo subordine, l'attore dovrà convenire in giudizio l'Agenzia del Demanio (cfr. **Trib. Milano n. 7103/2021; Trib. Catania n.2288/2023; Trib. Trieste n.231/2023)** 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[4].

Va chiarito che, qualora sia convenuto in giudizio il chiamato all'eredità dell'intestatario formale del bene, il quale eccepisca il proprio difetto di legittimazione passiva per rinuncia all'eredità, quest'ultima integra un atto solenne, che deve compiersi con dichiarazione resa innanzi ad un notaio o al cancelliere competente e va inserita nel registro delle successioni *ex* art. 519 c.c., quale adempimento che la rende opponibile ai terzi (Cass. 30.10.1991, n. 11634). Ciò premesso, pur se a norma dell'art. 53, co. 2, disp. att. c.c. quest'ultimo registro può essere consultato da chiunque, il convenuto ha l'onere di documentare quella registrazione, ai fini indicati.

**4. Documenti da produrre in giudizio.**

Alla luce di tali considerazioni, oltre ai documenti eventualmente significativi di un possesso *uti dominus* (come ricevute di pagamenti di imposte e/o tasse, atti dispositivi, come locazioni o affitti, vendita di prodotti), al fine di integrare correttamente il contraddittorio (da estendersi ad esempio anche ad eventuali creditori ipotecari) sarà necessario allegare, sin dall'introduzione del giudizio, il **certificato speciale relativo alle trascrizioni a favore e contro ed alle iscrizioni a favore e contro inerenti il soggetto intestatario del bene e dell'immobile stesso, con decorrenza dalla data di acquisto** ovvero dall'impianto dei registri immobiliari, nonché visura storica catastale, anche per ricostruire eventuali frazionamenti verificatisi nel corso del tempo; sarebbe opportuna la produzione di una **consulenza tecnica di parte**, descrittiva dell'immobile da usucapire, anche mediante

[4] Trib. Messina 4 dicembre 1999: "Secondo i principi affermati dall'incontrastata pronuncia di Cass. 31 marzo 1987, n. 3087, deve infatti ritenersi che: a) la successione legittima dello Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. opera solo ove si abbia la certezza giuridica della mancanza di altri eredi; b) in mancanza di tale condizione occorre l'istituto dell'eredità giacente ex art. 528 cod. civ. , atteso che c) non è necessario che sia certa l'esistenza di un chiamato all'eredità il quale non l'abbia accettata e non sia nel possesso di beni ereditari, ma è sufficiente che si ignori se il "de cuius" abbia eredi e se questi siano ancora in vita, e ciò fin quando, essendo acquisita la certezza della loro inesistenza, non ne derivi la posizione di erede dello Stato, con l'ulteriore logica conseguenza che d) fin quando, e tutte le volte in cui, tale giuridica certezza non sia acquisita o non sia raggiungibile, legittimato passivo per l'azione che un terzo svolga in relazione a beni relitti, deve ritenersi non lo Stato ma il curatore dell'eredità giacente, da nominarsi ai sensi dell'art. 528 c.c. su istanza dell'interessato".

planimetria e documentazione fotografica (utile per l'eventuale esame testimoniale) e con attestazione del consulente della corrispondenza tra bene asseritamente posseduto dall'attore medesimo e particelle indicate in citazione ed oggetto di futura trascrizione della sentenza di accoglimento della domanda. In mancanza (o in caso di necessità di chiarimenti) potrebbe rendersi necessaria una c.t.u.

In caso di ammissione della parte attrice al **gratuito patrocinio,** si segnala che le spese di ricerca e/o individuazione del convenuto, nonché quelle di ispezione e di trascrizione, sono annoverabili tra le spese "anticipate dall'erario" e non tra quelle "prenotate a debito", in quanto non dovute per gli atti processuali, ma per atti necessari al processo e, pertanto, i relativi esborsi vanno quantificati e documentati, ai fini dell'emissione del decreto di pagamento, spettante al magistrato, in quanto involgente aspetti valutativi nella liquidazione del *quantum.*

## 5. La mediazione obbligatoria *ex* d. lgs. 4 marzo 2010, n. 68.

Rientrando tra gli istituti deflattivi del contenzioso - ora potenziato dalla "riforma Cartabia" (d. lgs. n. 149/2022) - e introdotta con l'intento di promuovere il ricorso a procedure stragiudiziali per ridurre l'elevato livello delle pendenze del processo civile, la mediazione disciplinata dal d. lgs. n. 28 del 2010, modificato dal D.Lgs. n. 69/2013, costituisce, per espressa volontà legislativa, (come in più occasioni confermato dalla giurisprudenza di legittimità: tra le tante Cass. n. 8473/2019) una condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Questa deve essere assolta prima dell'esercizio dell'azione giudiziale (cfr. art. 5 comma 1). Laddove la domanda giudiziale sia stata proposta in assenza del previo esperimento del procedimento di mediazione, il giudice deve rinviare l'udienza, assegnare alle parti un termine per consentire l'avvio del procedimento e fissare una nuova udienza per verificare l'avverarsi della condizione di procedibilità richiesta.

L'istituto dell'usucapione, quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento, rientra nel novero delle controversie soggette alla mediazione obbligatoria.

In particolare se, inizialmente - per le criticità derivanti dalla natura del diritto azionato, dalla funzione e dalla natura della sentenza conclusiva del giudizio (sentenza di accertamento, dichiarativa di un effetto che si verifica *ipso iure* e non *ope iudicis*) e dalla valutazione dell'efficacia del verbale di conciliazione o accordo di mediazione (che potrà avere ad oggetto il riconoscimento dei fatti che possono dar luogo all'effetto legale dell'usucapione e, quindi, dare certezza dell'esistenza di uno o più presupposti previsti dalle norme di legge, ma non potrà costituire un titolo su cui fondare un acquisito a titolo

originario, dovendo le dichiarazioni di scienza o negoziali della parte convenuta in mediazione, comunque passare attraverso il vaglio giurisdizionale, nel contesto dell'intero compendio probatorio acquisto al processo) – si riteneva che le cause in materia di usucapione non rientrassero nella previsione degli artt.2 e 5 d.lgs. n.68/2010 e, pertanto, non fossero assoggettate alla mediazione obbligatoria, con il D.L. 21/06/2013 n° 69/2013 (conv. con modif. dalla L. 9/08/2013 n.98), art. 84 bis, comma 1° - che ha aggiunto il comma 12 bis all'art. 2643 c.c., che ora prescrive, completando la previsione di cui al 1° comma dell'art. 2643 che dispone: "Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: (omissis da 1) a 12) "gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato" - deve ritenersi che il procedimento di mediazione di cui al D.L.vo n°28/2010 è obbligatorio anche per le cause in materia di usucapione.

La prescrizione di cui al D.L. n° 69/2013 cit. conduce, infatti, a tre immediati corollari dal seguente tenore (cfr. Trib. Palermo n.1916/22): a) il procedimento di mediazione di cui al D.L.vo n°28/2010 è obbligatorio ai fini della prospettazione in giudizio dinanzi al Giudice Ordinario della domanda di acquisto della proprietà dei beni immobili in forza di usucapione ai sensi degli artt. 1158, 1159, 1159 bis, 1160, 1161 e 1162 cod. civ.; b) la domanda di mediazione ai sensi della disciplina decretizia è condizione di procedibilità della domanda stessa di usucapione; c) in difetto di ottemperanza all'ordine del Giudice che invita le parti a presentare istanza di mediazione dinanzi ad un organismo preposto dalla legge allo svolgimento di tale espediente, il decorso invano del termine di cui al comma 1° dell'art. 6 cit. d. lgs. n° 28/2010, produce l'improcedibilità della domanda di usucapione e, *a fortiori*, l'obbligo del giudice di dichiararla in giudizio con efficacia di giudicato.

Tanto premesso in tema di obbligatorietà della mediazione, l'accertamento in mediazione dell'usucapione dovrà coordinarsi con le nuove regole per l'introduzione della causa nel rito ordinario di cognizione di cui al D.Lgs. n. 149/2022.

In particolare, l'art. 5, comma 2, del D. lgs. 28/2010, così come modificato dalla Riforma Cartabia, prevede che: "*nelle controversie di cui al comma 1 l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale"* e tale disposizione parrebbe conciliarsi perfettamente con il nuovo testo dell'art. 163, n. 3, comma 3bis, c.p.c. che prevede che "*l'indicazione, nei casi, in cui la domanda è soggetta a condizione di procedibilità, dell'assolvimento degli oneri previsti per il suo superamento".*

Quindi, se il testo dell'art. 5 cit. si limitasse a statuire quanto sopra riportato, potrebbe ritenersi che se l'attore non indica nell'atto di citazione di aver esperito il tentativo di

mediazione, qualora la stessa sia obbligatoria o delegata, il giudice dovrebbe dichiarare improcedibile la domanda; ma il testo dell'art.5 procede statuendo che "l*'improcedibilità è eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice, quando rileva che la mediazione non è stata esperita o è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. A tale udienza, il giudice accerta se la condizione di procedibilità è stata soddisfatta e, in mancanza, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale*".

A ciò si aggiunge che, ai sensi dell'art.171 bis c.p.c., laddove il giudice dovesse in concreto segnalare una o più questioni "riferite alla procedibilità della domanda", le parti dovranno affrontarle nelle successive memorie depositate ai sensi dell'art. 171*ter* c.p.c. In tal caso il giudice potrà, con decreto, confermare la data della prima udienza originariamente fissata dall'attore oppure differirla «fino ad un massimo di quarantacinque giorni» (in questa ipotesi non è espressamente richiesta alcuna motivazione).

Come è stato osservato, il meccanismo di segnalazione delle questioni rilevate d'ufficio e l'invito a trattarle nelle successive memorie scritte, pur coerente e rispettoso del principio oramai codificato nel secondo comma dell'art. 101 c.p.c. e con il tenore del "vecchio" art. 183 c.p.c., sconti una certa rigidità, ingiustificata rispetto ai profili relativi alla procedibilità della domanda (e alla eventuale conversione verso il rito semplificato).

Quanto alla procedibilità della domanda, infatti, trattandosi di questione meramente processuale non idonea a definire il giudizio, anche alla luce della espressa necessità di allegare già nel corpo dell'atto di citazione l'assolvimento dell'onere di mediazione o negoziazione preventiva (art. 163, terzo comma, n. 3*bis*) o di altra diversa condizione, il legislatore ben avrebbe potuto prevedere che il giudice, accertato il palese difetto della condizione di procedibilità, potesse già con il provvedimento in esame rinviare le parti alla mediazione o negoziazione, posticipando la prima udienza di comparizione e così anche lo scambio delle note integrative. Invece, la scelta di rinviare l'adozione del provvedimento all'udienza, quando le parti hanno oramai esaurito la trattazione e formulato le richieste istruttorie, avrà l'effetto di mortificare le *chances* di raggiungere una composizione stragiudiziale della controversia.

Invero, secondo il nuovo n. 3-*bis* dell'art. 163, terzo comma, c.p.c. l'attore, nella citazione, dopo avere indicato la cosa oggetto della domanda (n. 3), dovrà anche allegare «nei casi in cui la domanda è soggetta a condizione di procedibilità» «l'assolvimento degli oneri previsti per il suo superamento». La prova della soddisfazione della condizione di procedibilità deve dunque essere non solo fornita con l'atto introduttivo ma esplicitata nel testo dell'atto di

citazione sotto forma di allegazione: l'attore non potrà dunque limitarsi ad inserire, ad esempio, il verbale negativo redatto dal mediatore tra le produzioni documentali degli atti introduttivi, ma dovrà allegare nell'atto di citazione di avere avviato il procedimento di mediazione o negoziazione assistita obbligatoria con esito negativo.

Inoltre, quando emerge con chiarezza fin dagli atti introduttivi il difetto della condizione di procedibilità, è plausibile che la segnalazione del giudice abbia l'effetto di indurre l'interessato a rimediare prontamente e assolvere alla condizione di procedibilità già in pendenza dei termini per lo scambio degli scritti difensivi.

In tale contesto normativo, sulla scorta delle considerazioni che precedono, potrebbe convenirsi sulla prassi di depositare, a sostegno della prova della soddisfazione della condizione di procedibilità (requisito sub n.3 dell'art.163, terzo comma c.p.c.) l'intero fascicolo del procedimento di mediazione, contenente oltre all'istanza e al verbale con esito negativo, anche i documenti necessari per l'accertamento dell'usucapione in mediazione (*visure catastali; APE se il documento da usucapire è un terreno; CDU, se il bene da usucapire è un terreno; titoli di provenienza; eventuale documentazione attestante la regolarità urbanistica*). L'acquisizione di tali documenti, sin dall'atto introduttivo del giudizio, potrà avere una certa utilità in punto di legittimazione passiva (e quindi di esatta individuazione del contraddittorio, con un impatto significativo anche per l'autorizzazione della notifica per pubblici proclami ex art.150 c.p.c., che da *extrema ratio* appare, invece, sempre più diffusa nei giudizi in materia di usucapione) e documenti da produrre in giudizio e in vista dei provvedimenti che il giudice deve adottare in preparazione dell'udienza di comparizione.

## 6. Prova testimoniale

La prova in ordine al maturare dell'usucapione è complessa e deve essere notevolmente concordante nei suoi esiti al punto da non lasciare spazio a perplessità sulla veridicità delle circostanze asserite, sulla concludenza e sufficienza delle medesime a dimostrare un costante comportamento corrispondente all'esercizio del diritto vantato e, in particolare, a fornire la prova degli specifici atti compiuti, idonei a rivelare in modo non equivoco il concreto possesso esercitato ininterrottamente sul bene; la prova testimoniale è ammissibile, ma occorre che i testimoni si esprimano in modo preciso e puntuale, non genericamente, in merito al possesso ad usucapionem, inoltre non si ritiene sufficiente sul piano probatorio la mera intestazione catastale di un immobile a colui che ne invoca l'acquisto a titolo originario (cfr. Tribunale Vibo Valentia sez. I, 21/01/2021, n.55).

Tratti peculiari caratterizzano l'usucapione prediale, dovendosi segnalare a tale riguardo gli aspetti posti in rilievo dal recente orientamento espresso dalla Suprema Corte, condiviso da codesto Tribunale, secondo il quale «il possesso utile ai fini della configurazione dell'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario per usucapione non si risolve nella mera utilizzazione del fondo, ma deve invece estrinsecarsi in atti idonei ad esprimere, in concreto, l'esercizio della signoria sul bene» (cfr. per tutte Ordinanze nn. 1796/22, 18528/23), da tanto derivando un maggior rigore probatorio concernente gli elementi posti a fondamento della domanda tesa all'accertamento dell'acquisto a titolo originario del diritto dominicale nell'ambito di che trattasi, ma anche la necessità che l'elemento materiale caratterizzante il possesso *ad usucapionem* sia contraddistinto da fatti esteriori dai quali poter desumere la concreta volontà del possessore di precludere a terzi la fruizione del bene in questione, escludendo ogni interferenza esterna, primariamente mediante idonea recinzione del terreno che impedisca ai terzi di potervi accedere, risultando dunque, alla luce di quanto detto, l'inidoneità, per gli scopi di cui si argomenta, del mero utilizzo del predio altrui mediante ad esempio la coltivazione, il passaggio, ovvero il pascolo o il parcheggio di un veicolo, tutte estrinsecazioni materiali infatti non univocamente riconducibili sul piano volitivo e soggettivo all'*animus possidendi*, che peraltro potrebbero caratterizzare situazioni di mera tolleranza da parte del formale intestatario, non garantendo neppure che ulteriori terzi non fruiscano parimenti del medesimo bene nei termini indicati.

Da qui, dunque, la necessità sottolineata dalla Suprema Corte di manifestare concretamente lo "*ius excludendi alios*", a tale scopo individuando nella materiale recinzione del fondo l'elemento qualificante e di fondamentale importanza, in quanto espressione più evidente del richiamato diritto.

Taranto, 4 luglio 2024.

Il Presidente di Sezione

dott.ssa Stefania D'Errico