Tribunale di Reggio Calabria

Seconda sezione civile

Vademecum
per i giudizi di usucapione dei beni immobili

1. Premessa.

La prassi giurisprudenziale evidenzia come nei giudizi di usucapione di beni immobili ricorrano sovente questioni problematiche in materia di individuazione del convenuto e di prova della legittimazione passiva dello stesso.

Le note che seguono, frutto della discussione interna alla Seconda sezione civile del Tribunale, vogliono essere un contributo di chiarezza sugli orientamenti giurisprudenziali del Tribunale ed un vademecum per chi intenda promuovere tali giudizi.

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

2.1 - Premesso che il nostro ordinamento processuale impone l'identificazione del convenuto (*rectius:* che l'azione abbia un contraddittore legittimato avuto riguardo alla situazione sostanziale dedotta in giudizio), non essendo ammissibili domande giudiziali contro ignoti), l'attore che agisce per la dichiarazione di acquisto della proprietà di bene immobile per usucapione deve **provare di avere fatto tutto il possibile** secondo ordinari criteri di diligenza (anche in base al principio della vicinanza della prova) **per <u>individuare compiutamente il convenuto</u>**, e quindi il soggetto nei confronti del quale deve essere svolta la domanda.

Va ricordato che nel giudizio ordinario di usucapione, legittimato passivo é il <u>proprietario (o il possessore) del bene</u>[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 e nei cui confronti l'originario attore potrà sempre agire separatamente.

---

[1] 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. 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...*".

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, com'è noto, 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. Ciò premesso:

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, 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 fatto (ove possibile) 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:

1. 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 di esso non vi siano tracce, nonostante l'ordinaria diligenza spiegata dall'attore (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. l'attore dovrà attivare la procedura per la **nomina di un curatore dell'eredità giacente, ai sensi dell'art. 528 c.c.,** quando è presumibile (ad es. per la data di nascita assai remota) che l'intestatario del bene sia deceduto, anche 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[3];

---

[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 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 estensivo, fino a ricomprendere le ipotesi di soggetto del quale non sono note né il luogo né la data di nascita e, in definitiva, delle quali non è nota l'identità (cfr. Trib. Pisa 18 settembre 1989, n. 22).

[3] Cfr. Trib. Genova, 15 dicembre 2006, secondo cui "*la causa di usucapione per l'acquisizione di beni rientranti in una eredità giacente, ancorché sia trascorso molto tempo dal-*

"giuridica certezza" che, ritengo, si potrà avere per l'appunto solo all'esito della procedura di eredità giacente

3. in estremo subordine, l'attore dovrà convenire in giudizio il **Ministero dell'Economia** (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.

Il ricorso alla **notificazione per pubblici proclami *ex* art. 150 c.p.c.** va considerato del tutto residuale ed ecezionale, pur dovendo considerare che è stata ritenuta legittima siffatta notifica nei confronti di soggetti sconosciuti ed assolutamente indeterminati ("...difficoltà ad identificarli tutti...")[4], purché astrattamente individuabili mediante il riferimento ad un identico rapporto che sia a tutti comune e determinato *ab initio.*

3. Documenti da produrre in giudizio.

a) Per orientamento giurisprudenziale di questo Tribunale ormai consolidatosi dal 2010, è richiesto il **certificato speciale relativo alle trascrizioni a favore e contro ed alle iscrizioni a favore e contro** inerenti il soggetto intestatario del bene ed l'immobile stesso, con decorrenza dalla data di acquisto (ove nota: potrebbe essere indicata, come

---

la morte dell'intestatario, non va promossa nei confronti dello Stato, sul solo presupposto dell'inesistenza di eredi noti. Infatti, anche quando si ignora se il de cuius *abbia eredi e se questi siano tuttora in vita, deve provvedersi alla nomina di un curatore e ciò fino a che venga acquisita la certezza della loro inesistenza, così prendendosi atto che erede è lo Stato (art. 586 c.c.). In difetto, l'Amministrazione delle Finanze e l'Agenzia del Demanio sono prive di legittimazione* ad causam"; nello stesso senso, 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 all'amministrazione e all'adeguata tutela dei beni relitti, nonché alla salvaguardia di eventuali diritti dei terzi - qual è appunto quello del terzo che pretende di aver acquistato la proprietà di (alcuno di) tali beni - presiede l'istituto dell'eredità giacente, atteso che (come compendiato nella massima della citata decisione) c) per la giuridica configurabilità di un'eredità giacente ex art. 528 cod. civ. e per la connessa possibilità di nomina di un curatore della stessa, 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*".

[4] 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 onere 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.

avviene dal 1992, nello stesso certificato catastale) ovvero dall'impianto dei registri immobiliari[5];

b) Potrebbe essere necessaria una visura storica catastale, anche per ricostruire eventuali frazionamenti verificatisi nel corso del tempo;

c) è opportuno che l'attore produca una **consulenza tecnica di parte**, descrittiva dell'immobile da usucapire, anche mediante 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, potrebbe rendersi necessaria una c.t.u.

Reggio Calabria, 14 marzo 2011.

Il Presidente della Seconda Sezione civile
(Dott. Giuseppe Minutoli)

[5] La ricerca presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità immobiliare per le trascrizioni a favore e contro e le iscrizioni a favore e contro, può essere fatta:

1. per le vicende anteriori al 1957 solo con nome, cognome e paternità;
2. per quelle intermedie sino al 23 marzo 1992 solo con nome, cognome e data di nascita;
3. per quelle successive al 24 marzo 1992 anche attraverso il nome, cognome e i dati identificativi del bene.