



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli, Sesta Sezione Civile, riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Maria Rosaria Castiglione Morelli	Presidente
Dott. Antonio Quaranta	Consigliere
Dott. Maria Grazia Savastano	Consigliere Rel

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4778/15 R.G., riservata in decisione all'udienza del 12.7.19 con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. e vertente

TRA

MARRONE ANNA, (codice fiscale MRR NNA 25H59 A783F), e **SORDILLO LAURA** (codice fiscale SRD LRA 66P58 A783F), rappresentate e difese dall'Avv. Maria Assunta Bovio e con la stessa elettivamente domiciliate in Napoli al Centro Direzionale, Isola E/5, presso lo Studio dell'Avvocato Sabrina Varricchio

A P P E L L A N T I

E

IANNACE PATRIZIA (codice fiscale NNC PRZ 70D65 A783F), rappresentata e difesa dall'Avv. Ugo Campese e con lo stesso elettivamente domiciliata in Napoli alla Via Riviera di Chiaia, numero 18, presso lo Studio dell'Avvocato Luigi Campese

A P P E L L A T A

Conclusioni delle parti:

Le parti hanno concluso riportandosi ai rispettivi atti e come da comparse conclusionali depositate.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto notificato in data 23.8.08 Iannace Patrizia esponeva di essere proprietaria del terreno agricolo sito in Benevento alla località "Costa San Vitale" o "Pantano", identificato in C.T. al foglio 29, p.lla 178, sulla base dell'atto di acquisto del 27.9.07 per notaio Ambrogio Romano dai venditori Iannace Carmine, Iannace Francesco e Iannace Anna che, a loro volta, avevano ereditato l'originaria maggiore p.lla 137, poi



frazionata nelle p.lle 717 e 718, da Parrella Tommasina, che unitamente a Iannace Carmine aveva acquistato la p.lla n. 137 e la p.lla 131 da Travaglione Clorindo, Micheal Anthony, Elisa e Antonio con atto di compravendita per notaio Barricelli del 15.9.1982; che in ogni caso Iannace Carmine e Parrella Tommasina avevano acquistato a titolo originario la proprietà del terreno per usucapione ex art. 1159 c.c. in virtù del possesso ultradecennale; che la p.lla 178 di sua proprietà era stata occupata abusivamente da Morrone Anna e Sorvillo Michele con la costruzione di una baracca mai rimossa, come accertato nel giudizio R.G. n. 250/99 del Tribunale di Benevento, definito con sentenza n. 1342/05; che la stessa convenuta Marrone Anna, dichiaratasi proprietaria del terreno in virtù di usucapione pure non accertata giudizialmente, lo aveva donato alla figlia Sordillo Anna con atto per notaio Iannella del 30.8.07: Chiedeva, pertanto, dichiarare che il terreno p.lla 178 era di proprietà esclusiva di essa Iannace Patrizia; dichiarare l'inefficacia dell'atto di donazione del 30.8.07 di Marrone Anna in favore di Sordillo Anna e condannare queste ultime al rilascio del bene con la riduzione in pristino, oltre al risarcimento dei danni. Si costituivano in giudizio le convenute Morrone Anna e Sorvillo Anna che chiedevano il rigetto delle domande dell'attrice e deducevano che già all'epoca della compravendita dell'attrice il terreno era nel possesso di Morrone Anna sicchè non era veritiera la dichiarazione del venditore in merito al trasferimento del possesso del terreno ed asserivano che l'eventuale conflitto tra i titoli doveva risolversi in favore dell'acquirente a titolo originario. Chiedevano, dunque, in via riconvenzionale la declaratoria di nullità dell'atto di acquisto per notaio Ambrogio Romano in favore di Iannace Patrizia.

Espletata l'istruttoria testimoniale la causa veniva decisa dal Tribunale di Benevento con sentenza n. 3287/14 depositata in data 17.12.14 che dichiarava che l'appezzamento di terreno di cui al foglio 29. p.lla 718 del Comune di Benevento era di proprietà esclusiva dell'attrice Patrizia Iannace; dichiarava la nullità della donazione del medesimo appezzamento di terreno di cui all'atto pubblico per notaio Giovanni Iannella del 30.8.2007 condannando le convenute al rilascio in favore dell'attrice e alla riduzione in pristino con demolizione della baracca ivi esistente; rigettava la domanda risarcitoria avanzata dall'attrice e le domande riconvenzionali delle convenute; condannava le convenute alle spese di lite, liquidate nel dispositivo della sentenza.

Rilevava il Tribunale che sebbene nella comparsa di costituzione la convenuta Marrone avesse dedotto di avere avuto il possesso materiale del terreno oggetto di causa già



prima della stipula dell'atto di acquisto della Iannace non aveva espressamente sollevato eccezione di acquisto per usucapione né avanzato domanda riconvenzionale di accertamento di tale acquisto ex art. 1158 c.c. ; che dagli atti di causa emergeva che il possesso del terreno era controverso tra le parti, come si desumeva dall'ordinanza emessa dal Tribunale di Benevento in sede di reclamo in un procedimento possessorio relativo proprio a tale terreno, e che la prova testimoniale richiesta dall'attrice aveva fornito elementi del tutto contrastanti sul possesso della Marrone. Riteneva, dunque, che l'atto di donazione per notaio Iannella del 2007 della Marrone in favore di Sordillo Laura era nullo in quanto avente per oggetto un bene altrui .

Va innanzitutto disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dalla parte appellata sulla scorta del nuovo testo dell'art. 342 c.p.c., introdotto dalla L. n. 134/12, applicabile, ai sensi dell'art. 54 comma 2 della stessa legge, al gravame in esame. La norma novellata prevede che l'appello deve contenere, a pena di inammissibilità, l'indicazione delle parti del provvedimento che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal giudice di primo grado, nonché l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione di legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

Nel caso di specie le censure svolte dall'appellante sono state espresse rispettando nella sostanza il requisito formale di cui si è detto, con precisa individuazione delle problematiche dibattute.

L'appellante ha censurato la pronuncia di primo grado per contrasto con le circostanze di fatto e di diritto emerse nel corso di causa e con la documentazione allegata e per errata interpretazione degli istituti della compravendita, usucapione, donazione e trascrizione. In particolare ha dedotto che il Tribunale non aveva constatato che l'atto di donazione della Marrone era antecedente alla compravendita da parte di Iannace Carmine in favore dell'attrice sia per stipula che per registrazione sicchè quest'ultimo atto era nullo per non essere più il venditore proprietario del bene né in possesso del medesimo. Ha dunque asserito che il Tribunale aveva disatteso il principio della prevalenza e della priorità dell'atto di donazione sulla successiva compravendita per la valenza dell'antecedenza dell'atto di liberalità debitamente trascritto anche se fondato sulla dichiarazione di usucapione ed idoneo a spezzare la catena di continuità di cui all'art. 2643 c.c.

Ha inoltre asserito che il Tribunale aveva erroneamente ritenuto che le convenute non



avessero fornito alcuna prova dell'usucapione maturata per non aver articolato prova testimoniale mentre le stesse erano state comunque ammesse alla prova del contrario ed essendo stato comunque confermato il possesso dalle dichiarazioni dei testi Mazzarelli e Lombardi nonché dalle risultanze della CTU dell'Arch Piccialli sia pure resa in altro giudizio, che aveva attestato il possesso ultraventennale della Marrone sul terreno e sulla baracca. Ha evidenziato che tale giudizio che era stato introdotto da Iannace Vincenzo ed aveva ad oggetto il ripristino dello stato dei luoghi dell'area comune con la vicina Marrone, si era concluso la sentenza n. 1342/05 che aveva condannato la Marrone a rimuovere la baracca per la sola parte che insisteva sull'area comune sicché la medesima rimaneva nel possesso della parte non demolita e del piccolo appezzamento che la conteneva fino al tempo della donazione. Ha ribadito infine che l'errore operato dall'attrice nella individuazione dell'atto pubblico di donazione con errata indicazione della data e del nominativo del notaio rogante, integrava vizio grave della domanda perchè priva dell'indicazione specifica dell'oggetto.

L'appello è infondato .

Va innanzitutto precisato che il principio di continuità delle trascrizioni, dettato dall'art. 2644, c.c., con riferimento agli atti indicati nell'art. 2643 stesso codice, non risolve il conflitto tra acquisto a titolo originario e acquisto a titolo derivativo, ma unicamente quello tra più acquisti a titolo derivativo dal medesimo dante causa (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 6 dicembre 15503/2000; cass. civ., sez. II, sent. 28 gennaio 1985, n. 443). Il principio della prevalenza nel conflitto tra titoli di quello anteriormente trascritto non è applicabile al caso di specie in cui il titolo, invocato dall'appellante nella valutazione del giudizio di prevalenza, è una donazione fondata sulla mera dichiarazione del donante di avvenuto acquisto in suo favore per usucapione del bene di cui dispone con l'atto di liberalità ma senza un preventivo accertamento giudiziale dell'intervenuta usucapione. Infatti, pur essendo possibile alle parti la stipula di tale atto, in cui il donante dichiara di aver usucapito senza che vi sia stata una sentenza che lo abbia accertato, tale acquisto tuttavia, poiché presuppone l'effettività della usucapione, è esposto al rischio di invalidità ove risulti invece integrare una disposizione *a non domino* per insussistenza della pure dichiarata fattispecie acquisitiva a titolo originario e ciò indipendentemente dall'epoca della stipula e della trascrizione della donazione, anteriore all'acquisto a titolo derivativo dell'attrice .

Ne consegue che nel caso di specie, in cui l'attrice ha agito in rivendica del bene



contestando tale affermato diritto della convenuta allegando i titoli a fondamento del suo diritto, la soluzione del conflitto tra i contrapposti diritti delle parti non può risolversi sulla base del mero principio formale della prevalenza della trascrizione anteriore del titolo incerto ma richiede la prova del compimento o meno dell'usucapione invocata dalla convenuta, quale presupposto della stessa validità della donazione contestata; solo in tal caso il conflitto fra l'acquirente a titolo derivativo e quello per usucapione è risolto a favore del secondo. La stessa Suprema Corte (Cassazione civile sez. II, 12/12/2018, n.32147) pronunciandosi in tema di responsabilità professionale del notaio ne ha evidenziato un obbligo di informazione e chiarimento nei confronti delle parti, dovendo l'acquirente essere messo a conoscenza che quell'acquisto potrebbe rivelarsi invalido perché fatto *a non domino* sicché il notaio è tenuto a precisare nell'atto, dopo averlo accertato, che il compratore ha ben chiaro il rischio che assume con l'acquisto, mediante apposita clausola da menzionare nel quadro "D" della nota di trascrizione, al fine di segnalare altresì a terzi la carenza della pubblica fede notarile con riguardo alla provenienza dell'immobile e all'inesistenza di formalità pregiudizievoli.

Il Tribunale ha ritenuto che la prova dell'usucapione non emergesse dalle risultanze processuali, rilevando in particolare che dagli atti di causa risultava che il possesso del terreno in questione era controverso tra le parti, come confermato dalla stessa ordinanza emessa dal Tribunale di Benevento all'esito della fase di reclamo in un procedimento possessorio inerente proprio la p.lla 718 del foglio 29, instaurato dalla Marrone nell'anno 2008, ed ha ritenuto che la stessa prova testimoniale espletata su richiesta di parte attrice aveva fornito elementi del tutto contrastanti in merito al possesso esercitato sulla p.lla 178 dalla Marrone.

La motivazione del tribunale va condivisa atteso che anche dall'esame della prova testimoniale e della documentazione pure indicata dall'appellante non emergono elementi idonei a contrastare tale valutazione né prova sufficiente ed adeguata dell'usucapione in favore di Marone Anna.

Va al riguardo precisato che chi afferma di essere proprietario di un bene, per averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi sia del "corpus", che dell'*animus* e cioè deve provare una signoria sulla cosa, manifestatasi inequivocamente in attività corrispondente all'esercizio della proprietà, accompagnata dall'*animus possidendi*, immune da violenza e clandestinità e



protratta senza soluzione di continuità per un ventennio e più. 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 del proprietario e, dall'altro, dalla prolungata signoria di fatto sullo stesso bene da parte di altri che, con continuità, si sostituisca al proprietario nella utilizzazione del bene medesimo. Ne consegue la non sufficienza dell'inerzia del proprietario, in quanto anche il non uso è una modalità di godimento del bene, essendo piuttosto necessario che parallelamente ad esso si affermi un utilizzo *uti dominus* di un terzo, con rilievo esterno e tale da mostrare una indiscussa e piena signoria di fatto contrapposta all'inerzia del titolare. Colui che pretende di avere usucapito la proprietà deve fornire, cioè una prova certa e rigorosa; se si ritenesse il contrario, infatti, l'istituto della prescrizione acquisitiva - nato per eliminare intollerabili situazioni di incertezza nel regime proprietario dei beni - sortirebbe effetti opposti, consentendo che il diritto dominicale possa essere facilmente posto in dubbio attraverso una qualche contestazione di terzi, sostenuta da prove non univoche. È per questo che in materia di usucapione la prova del suo maturarsi deve essere rigorosa, tale da non lasciare spazio a perplessità sulla veridicità e attendibilità delle circostanze asserite, sulla conclusione e sufficienza delle medesime a dimostrare un costante comportamento corrispondente all'esercizio della proprietà. L'usucapione costituisce un istituto di carattere eccezionale, e come tale deve essere trattato, anche nel relativo regime probatorio processuale. Dunque non solo prova rigorosissima, ma occorre pure che gli atti compiuti, in relazione alle concrete particolarità, inequivocabilmente rivelino l'intenzionalità del possesso e che i fatti siano tali da apparire per il titolare della cosa come inequivocabilmente diretti a far sorgere, a favore di chi li compie, un diritto reale sulla cosa stessa.

Tenuto conto di tali principi l'appello va rigettato non emergendo dalle risultanze istruttorie una prova idonea dell'intervenuta usucapione in favore di Marrone Anna.

Dalle risultanze della prova testimoniale emergono elementi contrastanti atteso che mentre i testi Iannace Adriana e Fabio Catalano hanno confermato il solo possesso di Iannace Carmine e Parrella Tommasina e successivamente alla morte della stessa anche di Iannace Francesca e Iannace Anna, i testi indicati dalle convenute invece hanno riferito del possesso esercitato da Marrone Anna. Tuttavia mentre il teste Massarelli ha riferito solo per il periodo temporale dal 2003, epoca di un sopralluogo da lui effettuato proprio per conto di Iannace Carmine, Lombardi Giovanni invece ha riferito di un



possesso da oltre venticinque anni senza tuttavia alcuna specificazione delle modalità significative di esercizio, nè dell'epoca di realizzazione della baracca, delle caratteristiche ed estensione del manufatto nel tempo. Infatti dalla CTU redatta dall'Arch. Piccialli nel 2002 che pure è stata richiamata dalle appellanti a sostegno della dedotta usucapione in diverso ed anteriore giudizio R.G. 250/99 del Tribunale di Benevento, si fa invero riferimento ad una "baracca" dal perimetro frastagliato ed altezza variabile con la specificazione che " *più che di costruzione, trattasi di un agglomerato di elementi di risulta di materiale diverso (legno, ferro e tufo) utilizzati come strutture di sostegno, di tompagno e di copertura*" con effetto di " *grande provvisorietà*". Con riferimento alla occupazione all'epoca del sopralluogo l'Arch. Piccialli precisava che la baracca di circa mq 66 insisteva per mq. 33 sulla p.lla 465, per un metro sulla p.lla 492, per circa mq.7 sulla p.lla 493, tutte di proprietà comune tra le parti di quel giudizio (Iannace Vincenzo e Marrone Anna) e per circa mq. 25 sulle p.lle 137 e 138 di altra proprietà. Orbene la p.lla 178, oggetto del presente giudizio, è originata a seguito di frazionamento dalla p.lla 137. Il CTU riferiva invero che la presenza di una baracca era registrata nella fotogrammetria del Comune di Benevento, risalente al 1980, ma non mancava di precisare che l'ingombro era diverso, riferendo di un nucleo originario dell'attuale baracca che si era andato a modificare nel tempo con " *superfetazioni progressive*". Ne consegue che non vi è alcuna certezza che l'occupazione della p.lla 178 (che sua volta è derivata dal frazionamento della p.lla 137 per la quale l'Arch. Piccialli accertava la parziale occupazione) risalga al ventennio anteriore all'atto di donazione del 2007 come preteso dalla Marrone. Neppure alcuna prova del possesso ultraventennale è possibile, dunque, desumere dalla sentenza del Tribunale di Benevento n. 1342/05 che quel procedimento R.G. 250/99 definiva. La prova del possesso risulta controversa anche sulla base delle risultanze dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Benevento all'esito della fase di reclamo in un successivo procedimento possessorio inerente proprio la p.lla 718 del foglio 29, come il Giudice di primo grado ha pure evidenziato.

Nessuna rilevanza ha infine l'errore effettuato dall'attrice nelle conclusioni della citazione di primo grado nel riportare i dati identificativi dell'atto di donazione della Marrone, successivamente corretti, atteso che l'errore risulta evidente (il nome del notaio Giovanni Iannella era stato comunque correttamente indicato nel corpo dell'atto)



e non si traduce in alcuna incertezza sull'oggetto della domanda come pure evidenziato dal Tribunale.

L'appello, va, pertanto rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo con applicazione dei parametri di cui al D.M. n. 55/14 e tenuto conto dell'attività difensiva svolta .

Ricorrono i presupposti per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13 co.1 quater T.U. n. 115/02 come mod. dall'art. 1 co.17 L. 228/12.

P Q M

La Corte di Appello di Napoli – sesta sezione civile - definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Marrone Anna e Sordillo Laura avverso la sentenza del Tribunale di Benevento n. 3297/14 depositata in data 17.12.14, così provvede:

- rigetta l'appello e per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;
- condanna le appellanti al pagamento in favore della parte appellata delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in €.40,00 per spese e €. 2800,00 per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge;
- dà atto della sussistenza dei presupposti di legge per il versamento a carico delle appellanti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato .

Così deciso in Napoli in camera di consiglio il 11.11.19

Il Consigliere estensore

dott. Maria Grazia Savastano

Il Presidente

dott. Maria Rosaria Castiglione Morelli

