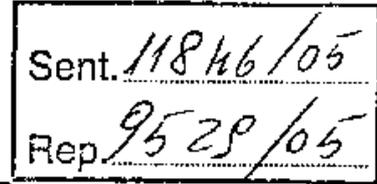
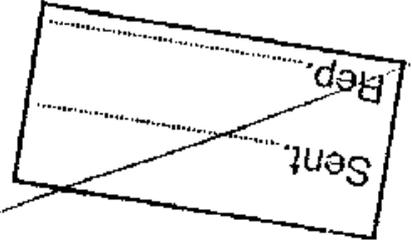


R.G. n. 31833/2004



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile - nella persona del Dott. Gianna Vallescura ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta a ruolo con il n. 31833/2004 R.G. e promossa con atto di citazione notificato in data 14/5/04

DA

[REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliati in [REDACTED] presso lo studio dell' [REDACTED] che li rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] in persona del Ministro pro tempore, rappresentata e difesa ex lege dall' [REDACTED]
[REDACTED] ed ivi domiciliata in via [REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTA

OGGETTO: Usucapione ex art. 1159 c.c..

CONCLUSIONI: per gli attori, come da atto di citazione;

per parte convenuta, come da foglio allegato a verbale
16.6.05.

SVOLGIMENTO PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 14/5/04 i coniugi
[REDACTED] e [REDACTED] premesso:

-che in data 21.3.1994 il Tribunale di Milano (R.E.
n.22814) aveva emesso il decreto di trasferimento di bene
espropriato in favore del primo (indicato per [REDACTED]
[REDACTED]), come da documento 1) prodotto;

-che il suddetto decreto veniva trascritto con nota n.
[REDACTED] del 5.4.1994;

-che in tale provvedimento giudiziario, ai sensi dell'art.
586 c.p.c., veniva ordinato all'Ufficio dei Registri
Immobiliari di [REDACTED] II la cancellazione delle iscrizioni
e trascrizioni ipotecarie nel medesimo doc. 1) specificate;
-che successivamente all'aggiudicazione, come da
relazione/visura allegata sub doc. 2), era stato possibile
accertare la presenza, oltre che delle iscrizioni e
trascrizioni sopra indicate, di due ulteriori trascrizioni
pregiudizievoli e precisamente:

- a) nota n. [REDACTED] dell'11.5.1983 - Decreto di sequestro
del Tribunale civile e Penale di [REDACTED] (doc.3);
- b) nota n. [REDACTED] del 1988 - Decreto di sequestro del
Tribunale Civile e Penale di [REDACTED] (doc.4);
- c) nota n. [REDACTED] del 30.12.88 - Decreto di
confisca del Tribunale di [REDACTED] (doc.5);

-che il dott. [REDACTED] aveva provveduto a richiedere e ad ottenere la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni indicate nel decreto di trasferimento 21.3.94 (docc. 6/9), ma non aveva potuto ottenere la cancellazione delle ulteriori indicate trascrizioni pregiudizievoli, per le motivazioni di cui al provvedimento 28.1.2003 del Giudice dell'Esecuzione allegato sub doc. 11);

-che dalla data del trasferimento del bene immobile espropriato (21.3.1994) il [REDACTED] e la moglie [REDACTED], unitamente al resto del nucleo familiare, avevano risieduto senza soluzione di continuità nell'immobile per cui è causa e del quale avevano ininterrottamente continuato ad avere il possesso;

-che essi attori, in occasione delle annuali dichiarazioni dei redditi avevano sempre pagato le imposte sulla proprietà come per legge previste (docc.12-25);

-che pertanto ricorrevano i presupposti per l'ottenimento di sentenza ai sensi dell'art. 1159 c.c.;

-quanto sopra premesso, gli attori convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, l' [REDACTED] [REDACTED] per sentire:

1) accertare e dichiarare acquisita per usucapione, con sentenza trascrivibile in capo a [REDACTED] [REDACTED] ciascuno in ragione del 50%, la proprietà dell'immobile di cui sopra: in [REDACTED] di 5 vani + servizi e box con annessa area adibita a

giardino denunciati al NCEU con scheda [REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario:
[REDACTED]
[REDACTED]

2) Ordinare al Conservatore dei registri Immobiliari di [REDACTED] di procedere alla trascrizione ex art. 2689 c.c. della sentenza, con esonero dello stesso da responsabilità. Con la rifusione delle spese di lite, solo in caso di resistenza.

Instauratosi il contraddittorio, l' [REDACTED] dava atto esser vero che l'attore aveva acquistato l'immobile di cui è causa da una procedura esecutiva; che il bene era stato oggetto di tre diversi pignoramenti trascritti rispettivamente nelle date del 2.4.1984, 23.6.1986 e 27.1.1987; che sul bene risultava anche la trascrizione di un provvedimento di sequestro penale ai sensi dell'art. 2 ter c.6 L.575/65, effettuata in data 20.9.1983 - quindi prima della trascrizione del pignoramento - del quale, peraltro, il Giudice dell'esecuzione nell'ordinare il trasferimento del bene a [REDACTED] aveva ordinato la cancellazione.

Precisava che la Corte di Appello di [REDACTED] in data 12.4.1987 aveva confermato il provvedimento di confisca (ordinanza di sequestro 18/6.84 in realtà del Trib. Di [REDACTED] del suddetto immobile con decreto divenuto irrevocabile dal 17.5.87.

Parte convenuta evidenziava infine l'onere probatorio a carico degli attori con riguardo ai presupposti dell'avvenuta usucapione e, quindi, allo stato degli atti, chiedeva respingere le avverse domande.

Ammesse ed espletate le prove orali dedotte dagli attori, precisate le conclusioni come in epigrafe, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 16/6/05, previa concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Tribunale: dalla documentazione prodotta risulta provato che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano (R.E.n.22814), emetteva in data 21.3.1994 decreto di trasferimento di bene espropriato - l'immobile descritto in narrativa - in favore del [REDACTED], cui era stato aggiudicato come da verbale 16.11.93 per la somma di lire [REDACTED] avendo l'aggiudicatario regolarmente pagato il prezzo di aggiudicazione (doc.1 attori);

-che ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il G.E. ordinava all'Ufficio dei registri Immobiliari di [REDACTED] di cancellare le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel citato doc. 1) specificate;

-che detto decreto veniva trascritto con nota n.27208/17729 del 5.4.94.

Con l'atto introduttivo del presente giudizio, i coniugi [REDACTED], premesso che dalla data

del trasferimento del bene immobile espropriato, hanno risieduto senza soluzione di continuità, unitamente al resto del nucleo familiare, in tale immobile del quale hanno continuato ininterrottamente ad avere il possesso, provvedendo anche a pagare le imposte sulla proprietà come per legge previste, chiedono che il Tribunale voglia accertare e dichiarare acquisita per usucapione - con sentenza trascrivibile in capo a ciascuno di essi attori, in ragione del 50%, la proprietà dell'immobile in esame - ai sensi del disposto di cui all'art. 1159 c.c..

Ad avviso del Giudicante, la domanda va accolta.

"In tema di usucapione decennale di beni immobili, la buona fede di chi acquista la proprietà in forza di titolo astrattamente idoneo, è esclusa soltanto quando sia in concreto accertato che l'ignoranza di ledere l'altrui diritto dipenda da colpa grave (art. 1147 c.c.). Tale grado di colpa può ravvisarsi nelle ipotesi in cui quest'ultimo, già dall'esame del titolo, sia messo in grado di escludere o comunque dubitare della titolarità in capo all'alienante del diritto trasferito, oppure abbia esonerato il notaio dall' eseguire le visure catastali e ipotecarie e non le abbia egli stesso eseguite (Cass. n.15252/2005).

Ciò comporta che, con riguardo alla peculiare fattispecie dedotta nel presente giudizio, il Tribunale con indagine specifica deve accertare se sussista colpa in concreto ascrivibile al [REDACTED] sì da ritenere che lo stesso, al tempo dell'acquisto non fosse in buona fede.

In altri termini deve escludersi, ai fini considerati, una apodittica affermazione volta a significare che l'odierno attore avrebbe potuto verificare, al momento dell'acquisto, attraverso la visura dei registri immobiliari, l'esistenza delle ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, indicate in narrativa.

Va preliminarmente precisato che al richiamato punto 4) dell'atto di citazione si afferma: "successivamente all'aggiudicazione", mentre deve correttamente ritenersi che la conoscenza in oggetto, in capo all'attore, si sia verificata in seguito al decreto di trasferimento del G.E. in data 21.3.1994 - secondo quanto reso evidente dall'inciso "come evincesi dalla relazione/visura che si allega sub doc.2 ("Ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Ufficio del territorio di [REDACTED] Circoscrizione [REDACTED] con Mod.60 in data 10 novembre 1997"), allorché dunque, il decreto suddetto era già stato emesso ed il contratto di vendita si era perfezionato, non sembra possa affermarsi a carico del dott. Veniani alcuna colpa grave.

Premesso che la materiale disponibilità dell'immobile acquistato risulta esser stato pacificamente esercitato da parte attrice, con il carico dei relativi oneri fiscali, A per oltre dieci anni: circostanza che trova conferma anche nella deposizione resa dal teste [REDACTED], escusso all'udienza del 20.4.05, e che per contro non risulta che prima, all'atto e dopo l'acquisto, alcuno avesse mai

comunicato una contestazione al riguardo, osserva il Giudice che in ipotesi di acquisto "a non domino" la presunzione di buona fede che l'art. 1147 c.c. pone a vantaggio dell'acquirente nel possesso del bene è una presunzione semplice che può essere superata in tutti i casi in cui l'acquirente sia stato posto in grado di accertare o comunque di dubitare che l'alienante non fosse proprietario del bene, a mezzo della verifica catastale o a mezzo della verifica dei registri nei quali è effettuata la trascrizione di determinate alienazioni o delle domande giudiziali relative al trasferimento della proprietà dello stesso bene (Cass. n.13929/2002).

Nel caso specifico, la buona fede che costituisce requisito dell'invocata usucapione decennale, deve ritenersi sussistere in relazione al titolo rappresentato da un decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione che, in ossequio al disposto di cui all'art. 586 c.p.c., dopo aver ripetuto la descrizione del bene espropriato contenuta nell'ordinanza che aveva disposto la vendita, aveva altresì ordinato, come da doc. 1), la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sul bene stesso. D'altra parte, si rileva che la buona fede - che deve ravvisarsi soltanto nel momento iniziale, coincidente con la conclusione del contratto - nello specifico, per norma di legge (1147 c.c.) ed anche per giurisprudenza costante pacifica si presume, e la sua mancanza deve essere provata dalla controparte (Cass. n.7966/2003).

Nel caso di specie, nessuna prova, è stata in proposito fornita dalla parte convenuta, limitatasi a sottolineare l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli anteriori a quelle già oggetto dell'avvenuta cancellazione ad opera del giudice dell'esecuzione.

Deve quindi ritenersi, in assoluta concordanza con la giurisprudenza della Suprema Corte, che la "sussistenza della "buona fede" indispensabile agli effetti della particolare fattispecie acquisitiva in questione, non possa essere sempre e tout court esclusa dal mancato compimento delle indagini atte ad individuare l'appartenenza del bene a chi si affermi proprietario, ma soltanto nei casi in cui siffatta omissione sia, in concreto, connotata da quei caratteri di macroscopicità ed eclatanza che giustificano, in virtù della regola dettata dal secondo comma dell'art. 1147 c.c., la parificazione al dolo" (Cass. n.15252/2005): circostanza questa che, per quanto sopra argomentato, va nel caso di specie, esclusa.

A ciò consegue che la domanda va accolta.

Ricorrono giusti motivi per compensare interamente fra le parti le spese di lite.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile -

definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con atto di citazione notificato in data 14.5.04,

ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinte, così provvede:

1) accoglie la domanda proposta dagli attori e dichiara che [redacted] ciascuno in ragione del 50%, hanno acquisito per intervenuta usucapione, ex art. 1159 c.c., la proprietà del seguente bene immobile:

in [redacted] vani + servizi e box con annessa area adibita a giardino denunciati al NCEU con scheda n. [redacted] e n. [redacted].

Coerenze da Nord in senso orario:

villa = [redacted]

box = [redacted]

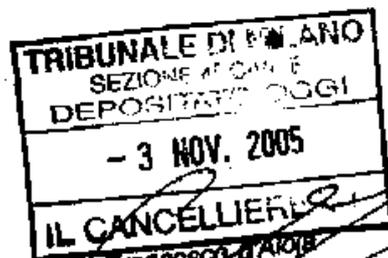
2) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di [redacted] ora [redacted] di procedere alla trascrizione ex art. 2689 c.c. della sentenza, con esonero dello stesso da responsabilità.

3) dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 30 ottobre 2005.

IL GIUDICE

Luigi Mallesani



CONCLUSIONI

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito respingere tutte le avverse domande
perché infondate.

Con vittoria delle spese."

Allo S. Uff. di Milano

Milano, 16/16/05

H. P.