

Civile Ord. Sez. 2 Num. 14885 Anno 2024

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 28/05/2024



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23068/2020 R.G. proposto da:

SOFIBA SRL IN LIQUIDAZIONE, elettivamente domiciliato in ROMA VIA SILLA, N. 7, presso lo studio dell'avvocato MANUELA OLIVIERI rappresentato e difeso dall'avvocato DOMENICO ROSARIO MONTERISI;

- ricorrente -

contro

ANDOLFI STEFANIA, elettivamente domiciliata in ROMA VIA PIETRO BORSIERI, N. 12, presso lo studio dell'avvocato ANGELO AVERNI, rappresentata e difesa dall'avvocato ALTAMURA EMANUELE;

- controricorrente -

nonchè contro

AURICCHIO DANIELA

- **intimata** -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di BARI n. 1113/2020 depositata il 19/06/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/05/2024 dal Consigliere LUCA VARRONE.

FATTI DI CAUSA

1. Arnerico Andolfi conveniva in giudizio la SOFIBA srl, esponendo che con atto a rogito del notaio Daniela Auricchio del 19.04.1991, registrato il 7.05.91 e trascritto il 6.05.1991, aveva acquistato da Terlizzi Michele l'immobile sito in Adelfia alla via G. Rigone, n. 15 (fl16, p.lla 2091) che aveva iniziato a possedere pacificamente. In data 29.11.2002, aveva ricevuto dallo studio legale Sfregola, per conto di Sofiba srl, lettera raccomandata con cui era stato informato che detta società, in data 10.10.02, aveva acquistato, con atto del notaio Gian Grasso, l'immobile in questione dai coniugi Croce Pietro e Debitonto Palma cui era pervenuto in forza della sentenza n. 423/99 resa dalla Corte di appello di Bari il 2.03- 4.05.1999, registrata il 24.08.2000 e trascritta l'8.02.01 a seguito di domanda di esecuzione in forma specifica contro il predetto venditore, Terlizzi Michele, introdotta, innanzi al Tribunale di Trani, con atto di citazione trascritto il 3 marzo 1991.

L'attore chiedeva, pertanto, valutati il possesso in buona fede dell'immobile per oltre un decennio e l'astratta idoneità del titolo, dichiararsi l'intervenuta usucapione, ex art. 1159 cc, in suo favore del predetto immobile.

2. Si costituiva la SOFIBA srl eccependo l'inammissibilità dell'avversa domanda e spiegando domanda riconvenzionale

mirata ad ottenere il rilascio dell'immobile, in quanto detenuto *sine titulo* dall'Andolfi nonché il risarcimento dei danni, quantificati in misura di € 1.000,00 al mese, dalla data di stipula dell'atto di acquisto (10.10.02) a quella di effettivo rilascio.

3. L' Andolfi veniva autorizzato a chiamare in causa, a titolo di manleva, il notaio rogante, dott.ssa Daniela Auricchio, che costituitasi respingeva ogni addebito, ascrivendo l'omessa indicazione della precedente trascrizione dell'atto di citazione ex art. 2932 cc unicamente alla conservatoria.

4. Il Tribunale rigettava la domanda dell'attore ed accoglieva la riconvenzionale di declaratoria di occupazione abusiva dell'immobile di via G. Ragone n. 115, fissando la data del 30.03.2017 per il relativo rilascio. Il giudice di primo grado motivava in ordine alla mancanza del requisito dell'acquisto "a non domino" avendo l'Andolfi acquistato da colui che all'epoca era ancora l'effettivo proprietario dell'immobile.

5. Andolfi Stefania, in qualità di unica erede di Andolfi Americo, deceduto nelle more proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

6. Sofiba srl resisteva in appello e proponeva appello incidentale.

7. La Corte d'Appello di Bari accoglieva l'appello principale ed in riforma della impugnata sentenza dichiarava, in favore di Andolfi Stefania, l'acquisto per usucapione ex art. 1159 c.c., della proprietà dell'immobile sito in Adelfia (BA) alla via Ragone n. 15 (in catasto al foglio 16, p.lla 2091), rigettava l'appello incidentale.

In particolare, la decisione si fondava sulla ritenuta esistenza del presupposto dell'acquisto *a non domino* da parte dell'Andolfi e

conseguentemente della ricorrenza dei presupposti dell'usucapione "breve" ex art. 1159 c.c. in quanto la sentenza ex art. 2932 c.c. retroagiva alla data di trascrizione della domanda che era avvenuta anteriormente alla stipula del contratto di vendita da parte di Michele Terlizzi che, dunque, a quel momento non poteva considerarsi proprietario. Dunque, poiché la vendita conclusa tra l'alienante Terlizzi e l'acquirente Andolfi, con atto trascritto il 6.05.1991, era inefficace ricorreva il richiamato presupposto dell'"acquisto a non domino, non potendo il dante causa disporre efficacemente del bene, per quanto ancora proprietario, a causa dell'effetto prenotativo derivante dalla disciplina delle trascrizioni.

Ricorrevano anche gli ulteriori presupposti del titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà e della buona fede di Andolfi al momento dell'acquisto.

Restava assorbita la domanda di manleva avanzata dall'appellante, in via subordinata, nei confronti del notaio Auricchio e restava, altresì, assorbito l'appello incidentale proposto da Sofiba srl unicamente in punto di spese.

8. Sofiba srl ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di un unico motivo.

9. Stefania Andolfi ha resistito con controricorso.

10. Daniela Auricchio è rimasta intimata.

11. La ricorrente con memoria depositata in prossimità dell'udienza ha insistito nelle sue richieste.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli artt.1159, 2932 e 2652 n.2 c.c.

La ricorrente deduce l'erroneità della sentenza impugnata in quanto in contrasto, tra l'altro, con il principio consolidato stabilito dalla Suprema Corte (su tutte Cass. Civ., Sezioni Unite, 22.02.2010 n.4059), in virtù del quale la sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art.2932 c.c. ha efficacia *ex nunc* e la trascrizione della domanda giudiziaria ex art.2652 n.2 c.c., ha soltanto lo scopo di risolvere il conflitto tra l'attore e tutti gli aventi causa dal convenuto che abbiano effettuato trascrizioni o iscrizioni nei suoi confronti dopo la trascrizione della domanda, ma non anticipa gli effetti della sentenza costitutiva nei rapporti fra le parti al momento della proposizione della domanda di esecuzione specifica.

Disattendendo tali consolidati principi, la Corte d'Appello di Bari, ha, invece, ritenuto la sentenza ex art.2932 c.c. avente efficacia *ex tunc*, ritenendo che gli effetti traslativi (anche diversi da quelli meramente relativi al conflitto tra le trascrizioni) retroagissero alla data della trascrizione della relativa domanda introduttiva ex art.2652 n.2 c.c. e di conseguenza ha ritenuto sussistessero i presupposti per l'usucapione decennale ex art.1159 c.c. dell'immobile, con particolare riferimento al presupposto dell'acquisto a non domino.

In realtà, al momento della vendita dell'immobile del 19.04.1991, effettuata da Terlizzi Michele in favore di Andolfi Americo, il Terlizzi era proprietario a tutti gli effetti.

Infatti, era pur presente, a quella data, una trascrizione pregiudizievole sul detto immobile, effettuata il 13.03.1991, relativa all'atto introduttivo di un'azione giudiziaria ex art.2932 c.c. introitata da Croce Pietro (dante causa della Sofiba s.r.l.) contro Terlizzi Michele per l'esecuzione in forma specifica di un preliminare

di vendita; ma solo dal momento del passaggio in giudicato (19.06.2000) della sentenza che accoglieva la domanda del Croce, il Terlizzi non poteva più essere considerato come proprietario dell'immobile e non prima.

1.1 Il motivo di ricorso è fondato.

Come hanno precisato le Sezioni Unite l'effetto traslativo della proprietà del bene scaturente dalla sentenza ex art.2932 c.c. si produce solo dal momento del suo passaggio in giudicato, con la contemporanea acquisizione dell'immobile al patrimonio del promissario acquirente destinatario della pronuncia. Prima di tale momento il promittente venditore è proprietario e possessore. Ne consegue che non ricorre nella specie il presupposto dell'acquisto a non domino per l'applicazione dell'usucapione abbreviata ex art. 2932 c.c.

In proposito può richiamarsi anche il seguente principio di diritto: La domanda di reintegra nel possesso di un bene è proponibile anche nei confronti del promissario acquirente di questo che abbia ottenuto la sentenza di cui all' art. 2932 cod. civ., purché passata in giudicato. Invero tale sentenza essendo costitutiva ed avendo efficacia "ex nunc", solo con il passaggio in giudicato produce gli effetti del contratto preliminare e trasferisce la proprietà del bene, sicché sino a tale data il promittente venditore è proprietario e possessore. (Sez. 2, Sentenza n. 2522 del 19/03/1999, Rv. 524305 - 01).

Di usucapione abbreviata può parlarsi, sussistendo gli altri requisiti, solo quando il trasferimento sia stato disposto da chi non era proprietario dell'immobile con titolo astrattamente idoneo, valido e debitamente trascritto. Di conseguenza, la sentenza della

Corte d'Appello ha fatto erronea applicazione dell'art.1159 c.c. non essendo configurabile l'usucapione decennale in favore di chi abbia acquistato un immobile dall'effettivo proprietario.

Nel caso di specie si è in presenza di una c.d. doppia alienazione con responsabilità del venditore (promittente) e se in mala fede anche dell'acquirente (promissario). D'altra parte, la Andolfi aveva chiamato in giudizio anche il notaio che, per quanto si legge in sentenza, si era difeso affermando che la mancata comunicazione al ricorrente della trascrizione pregiudizievole della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. era da ascrivere ad un errore della conservatoria. Il giudice di primo grado aveva rigettato la domanda del ricorrente nei confronti del notaio e il ricorrente aveva proposto appello anche avverso tale statuizione.

D'altra parte, l'errore nella indicazione della trascrizione può determinare un'indagine in ordine alla conseguente responsabilità per il danno cagionato all'acquirente che si vede opposto un titolo anteriormente trascritto ma non può comportare il prevalere del secondo titolo rimanendo sempre l'effetto prenotativo della prima trascrizione.

2. La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione che farà applicazione dei principi di diritto sopra enunciati e provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione che provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2[^] Sezione