

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**G.I. Dott. XXX**

nel giudizio n. XXXX R.G. promosso da

XXXXX

- attori

- con l'Avv. XXXX

c o n t r o

XXXX

- convenuti

**COMPARSA DI RISPOSTA**

**con DOMANDA RICONVENZIONALE E CHIAMATA DI TERZO**

per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Davide Capobianco ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Pavia via Mascheroni 21, giusta delega in calce al presente atto.

\* \* \*

1) Con atto di citazione in data 31 ottobre 2007 i Signori Giuseppe, Primino e Aldo XXX, assumendo di possedere *da oltre trent'anni, in modo pacifico e continuativo, un terreno della superficie di 600 mq, sul quale insiste un box ed un fabbricato ad uso legnaia, il tutto sito in LLLL e distinto in mappa e catasto al FG VII mapp. N. 314, 314 sub. 1, 314 sub. 2 e 314 sub 3* formalmente di proprietà dei Signori YYY, convenivano questi ultimi avanti al Tribunale di Pavia per sentir dichiarare *l'avvenuto acquisto per usucapione da parte degli attuali attori del cortile e dei fabbricati adibiti a box ed a legnaia siti in PPP Po e distinti in mappa e catasto al FG VII mapp. N. 314, 314 sub. 1, 314 sub. 2 e 314 sub 3* (cfr. atto di citazione avv. p. 1 e 4).

A sostegno della domanda gli attori raccontano che il loro padre Sergio XXX, dopo aver *acquistato in data 14.01.1968 dal Sig. KKK Carlo un terreno edificabile sito a PPP Po e distinto in mappa e catasto al FG VII mapp. N. 39/b e 40 b ora distinti in mappa e catasto ai mapp. 256 e 261* ed aver ivi costruito negli anni successivi una casa di abitazione, aveva acquistato dal

medesimo Sig. KKK anche il terreno confinante oggetto di causa *nell'anno 1972 purtroppo solo con contratto verbale ... per il prezzo di 200.000 lire ... mai formalizzato con atto pubblico* (cfr. atto di citazione avv. p. 2), sicché da allora detto terreno *e le costruzioni ivi realizzate da XXX Sergio* sarebbero sempre stati posseduti in modo pacifico, continuativo ed esclusivo da XXX Sergio e da sua moglie MMM Domenica fino alla data della loro morte e dai loro figli successivamente (XXX Sergio è deceduto in data 30.08.1988 mentre sua moglie MMM Domenica è deceduta in data 14.3.2007) (cfr. atto di citazione avv. p. 2-3).

Con il presente atto si costituiscono in causa i Signori Eugenio, Renata e Olga YYY, contestando integralmente il contenuto dell'atto di citazione avversario e svolgendo altresì domanda riconvenzionale e istanza per chiamata di terzo, per i motivi che seguono.

2) Per una miglior comprensione della fattispecie, oltre che per smentire alcune infondate e pretestuose affermazioni contenute nell'atto avversario, giova preliminarmente esporre la storia ipocatastale delle due proprietà confinanti, quella appartenente agli attori (che in seguito verrà chiamata "proprietà XXX") e quella appartenente ai convenuti (che in seguito verrà chiamata "proprietà YYY") che comprende il mapp. 314 di Catasto Fabbricati oggetto della presente controversia.

Seguendo tale storia, comprovata dalla documentazione ipotecaria e catastale allegata, risulterà chiaro ed evidente che l'asserito possesso del terreno *de quo* da parte degli XXX non è stato affatto pacifico nel corso degli ultimi trent'anni ed è invece avvenuto nella piena consapevolezza da parte dei medesimi dell'altruità del bene, tale da escludere qualsivoglia acquisto per usucapione.

a) Proprietà XXX

- nel 1968, come riferito in atto di citazione, Sergio XXX, padre degli attuali

attori, acquista dal signor Carlo KKK un terreno edificabile sito a PPP Po *distinto in mappa e catasto al foglio 7 mappali 39/b e 40/b, ora divenuti mappali 256 e 261 di catasto fabbricati* (cfr. doc. 1 avv.);

- negli anni successivi Sergio XXX costruisce su tale terreno una casa di abitazione, approvata dal Comune di PPP Po con concessione edilizia n. 30/1971, poi oggetto di diversi interventi di ampliamento, tutti autorizzati con concessioni n. 28/78, n. 40/80, n. 492/84 (da rilevare: nessuna di queste autorizzazioni riferisce della costruzione di recinzioni, box o locali deposito);

- il 28 dicembre 1972 (doc. 2) il signor Sergio XXX acquista dallo stesso signor KKK ulteriori terreni confinanti con i primi, identificati a catasto al foglio 7 mappali 257 e 262 (da rilevare: nell'atto suddetto non si rinviene alcun trasferimento della proprietà del terreno di cui all'attuale mappale 314, come sarebbe stato viceversa del tutto logico se Sergio XXX avesse effettivamente acquistato *dal signor KKK Carlo, nell'anno 1972, purtroppo solo con contratto verbale detto appezzamento di terreno per il prezzo di 200.000 lire*, come sostiene la controparte nel suo atto di citazione);

- nel 1986 il signor XXX presenta al Comune di PPP Po una domanda di condono, relativa alle costruzioni dal medesimo realizzate sul terreno oggetto del presente giudizio (doc. 3);

- nel 1988, per poter terminare la procedura di condono, il signor XXX presenta all'U.T.E. di Pavia la denuncia di cambiamento n. 50110/1988 (doc. 4), con la quale viene frazionato, dal più ampio mappale 39 di proprietà della società "HHH" (riferibile, come vedremo, ai fratelli YYY), il mappale oggetto di causa che viene portato a catasto fabbricati con il n. 314; in tale denuncia di cambiamento lo stesso XXX ammette che la proprietà dell'area in questione spetta alla società "HHH s.p.a.", mentre si dichiara proprietario per il fabbricato (quasi si trattasse di un diritto di superficie a titolo originario!), addirittura assumendo che la fonte dei propri diritti sarebbe "*l'atto di vendita*

*Notaio NNN in PPP Po in data 2.12.1979 rep. n. 133214/10677*”, ossia l’atto più sotto indicato con il quale “HHH s.p.a.” (e non il Sig. XXX!) ha acquistato il terreno in questione;

- detto accatastamento, presentato nel 1988, viene inspiegabilmente trattato dal Catasto solo nell’anno 1999 per quanto riguarda il catasto dei fabbricati e nell’anno 2004 per quanto riguarda il catasto terreni (doc. 5);

- da ultimo, con atto a rogito Notaio NNN in data 2 febbraio 2007 (doc. 6) gli attori vendono l’intera proprietà XXX ai signori GGG e OOO, con l’ovvia esclusione dei beni di cui al mappale 314, in quanto evidentemente non di loro proprietà (da rilevare: di tale atto non vi è alcun cenno nell’atto di citazione avversario).

b) Proprietà YYY

- nel 1979, con atto a rogito Notaio NNN n. 133214/10677 di rep. in data 2.12.1979 sopra citato, la società “HHH s.p.a.” (poi trasformata in “HHH s.r.l.”) acquista in PPP Po un ampio terreno identificato a catasto terreni al foglio 7 mappale 39 di Ha. 1.79.80, confinante con la proprietà XXX di cui si è detto (doc. 7);

- nel 1997 la società “HHH s.r.l.” si scioglie e tutti i terreni di sua proprietà vengono assegnati ai soci YYY (doc. 8);

- in vista di una prossima lottizzazione di parte di detti terreni, si effettuano le necessarie misurazioni e si rileva che parte del terreno che avrebbe dovuto rientrare nella predetta lottizzazione è occupato abusivamente dai signori XXX, avendovi costoro peraltro già realizzato talune costruzioni;

- con lettera raccomandata A.R. in data 16 giugno 1997 i YYY diffidano gli XXX (nella persona della signora MMM, vedova XXX, che all’epoca occupava detti immobili) affinché rilascino immediatamente tali beni ai legittimi proprietari, avendone riconosciuto l'altruità (doc. 9);

- nel 2000 il Tecnico dei signori YYY geom. UUU fraziona l’originario

mappale 39 di ha. 1.79.80 in più mappali, tra i quali il mappale 527 di are 6.03, di fatto corrispondente al mappale 314 di catasto fabbricati, che, come sopra si è detto, non era stato ancora recepito dal catasto nella mappa dei terreni, e quindi era del tutto ignoto con tale numerazione ai legittimi proprietari signori YYY e al loro Tecnico (doc. 10): si procede quindi alla lottizzazione dei terreni YYY (doc. 11), con esclusione del predetto mappale in quanto già oggetto di un intervento edificatorio (abusivo) da parte degli XXX;

- nel 2001 i YYY notificano agli XXX una nuova diffida a *“liberare il ns. terreno sul quale avete costruito i garage”*, anch'essa rimasta senza alcun riscontro, né seguito (doc. 12);

- nel 2004 il Catasto recepisce finalmente la denuncia di cambiamento n. 50110/1988 e pertanto sopprime il mappale 527, sostituendolo con il mappale 314 di catasto terreni (di fatto coincidente con il 527) oggetto della presente causa (cfr. doc. 5 cit.).

3) Da quanto precede emerge dunque *per tabulas* la falsità dell'affermazione avversaria secondo cui gli attori possiederebbero *da oltre trent'anni, in modo pacifico e continuativo*, il terreno in oggetto *sul quale insiste un box ed un fabbricato ad uso legnaia, il tutto sito in PPP Po e distinto in mappa e catasto al FG VII mapp. N. 314, 314 sub. 1, 314 sub. 2 e 314 sub 3* (così atto di citazione avv. P. 1).

Risulta, in particolare, che detto possesso (iniziato per espressa ammissione degli XXX tra il 1979 e il 1983: cfr. docc. 3 e 4) non è stato affatto pacifico, bensì sempre contrastato dagli effettivi proprietari del bene, che hanno altresì notificato diversi atti interruttivi dell'usucapione.

Peraltro, vi è sempre stato da parte XXX il riconoscimento dell'altruità della proprietà del terreno, unito all'affermazione (infondata, per i motivi che verranno di seguito spiegati) dell'acquisto della proprietà delle sole costruzioni

realizzate sul terreno altrui da Sergio XXX.

Tale riconoscimento appare del tutto evidente per via documentale in almeno due occasioni:

1) la prima, allorché è stata presentata all'U.T.E. la denuncia di cambiamento catastale n. 50110/1988 (cfr. doc. 4 cit.), ove Sergio XXX e il suo Tecnico dichiarano quale proprietaria dell'area in questione la società "HHH s.p.a." (assumendosi invece Sergio XXX quale proprietario del fabbricato, quasi si trattasse di un diritto di superficie, senza dare prova di alcuna costituzione di tale diritto da parte del proprietario del suolo) e precisano che il titolo di proprietà dell'area in questione è per l'appunto "*l'atto di vendita Notaio NNN in PPP Po in data 2.12.1979 rep. n. 133214/10677 trascritto a Pavia in data 22.12.1979 al n. 6910*" con il quale la società "HHH s.p.a." (e non Sergio XXX) ha acquistato il terreno in questione;

2) la seconda, in sede di vendita dell'intera proprietà XXX con atto a rogito Notaio NNN del febbraio 2007 (cfr. doc. 6 cit.), allorché gli eredi XXX, consapevoli di non poter vantare alcun acquisto per usucapione del terreno in questione (mai nemmeno dichiarata in atto), l'hanno espressamente escluso dalla proprietà compravenduta, indicandolo come confinante con la proprietà stessa ed ammettendo così l'altruità del bene medesimo rispetto al resto oggetto del contratto.

La ricostruzione della fattispecie nei termini di cui sopra consente poi di correggere e smentire talune errate tesi avversarie, invero solo accennate in atto di citazione.

In particolare:

- non pare verosimile l'affermazione di controparte secondo cui Sergio XXX avrebbe acquistato *dal signor KKK Carlo, nell'anno 1972, purtroppo solo con contratto verbale detto appezzamento di terreno per il prezzo di 200.000 lire*) (cfr. atto di citazione avv. P.2), posto che proprio nel dicembre 1972 Sergio

XXX e Carlo KKK si sono ritrovati avanti a Notaio per perfezionare l'acquisto di altra proprietà e, se fosse vera l'affermazione avversaria, non si vede perché le parti non abbiano chiesto al Notaio di recepire anche l'acquisto in questione nel rogito di compravendita;

- gravemente scorretto pare poi il tentativo di controparte di imputare ai fratelli YYY la mancata volturazione a loro nome del terreno oggetto di causa identificato al mapp. 314 di catasto fabbricati e *ancora formalmente intestato alla società "HHH Srl" benché la stessa si fosse estinta nel 1997*, desumendo da ciò *la dimostrazione più evidente del fatto che i fratelli YYY erano perfettamente a conoscenza che il cortile, i fabbricati e il terreno su cui insistono erano di proprietà di XXX Sergio e non loro* (cfr. atto di citazione avv. P. 3-4): come detto, infatti, la mancata volturazione è dipesa, da un lato, dall'inopinato comportamento del Sig. Sergio XXX che nel 1988 ha presentato una denuncia di cambiamento inventandosi una proprietà non sua ed agendo a nome di un proprietario (HHH Spa) rimasto all'oscuro di tale attività; e, dall'altro, dal ritardo con cui detto cambiamento è stato recepito dal Catasto (ossia nell'anno 1999 per quanto riguarda il catasto dei fabbricati e nell'anno 2004 per quanto riguarda il catasto terreni: cfr. doc. 5 cit.), sicché nel 1997, allorché si è sciolta la società, ai fratelli YYY non poteva essere assegnato e volturato un bene "non apparente" quale il mapp. 314 di (illegittima) creazione XXX, essendo stato invece assegnato e volturato l'intero mappale 39 da cui poi i YYY hanno (legittimamente) frazionato l'identico mapp. 527 di catasto terreni.

4) Quanto all'affermazione avversaria relativa al preteso intervenuto acquisto della proprietà delle costruzioni realizzate dal Sig. Sergio XXX sul terreno dei YYY, giova ricordare che ai sensi dell'art. 934 c.c. "*qualunque ... costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo*" e ai sensi dell'art. 936 c.c. "*quando le costruzioni od*

*opere sono fatte da un terzo con suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle".*

Ne consegue che, nel caso di specie, non vi possono essere dubbi in merito al fatto che anche le costruzioni realizzate da Sergio XXX sul terreno dei YYY siano di proprietà di questi ultimi, come da domanda che viene all'uopo formulata nel presente giudizio in via riconvenzionale.

In subordine, qualora all'esito del giudizio dovesse risultare - ma non vediamo come - che la proprietà dei beni oggetto di causa non appartenga ai fratelli YYY, questi ultimi dovranno essere senz'altro risarciti o indennizzati per la perdita subita.

Si ritiene che il valore dell'indennizzo o risarcimento debba essere correttamente parametrato al valore di mercato del terreno (edificabile: cfr. doc. 13) in questione, esteso per oltre 600 mq.

Quando è stata effettuata la lottizzazione, i terreni oggetto della medesima sono stati trasferiti ad un valore corrispondente ad € 77 al mq., mentre - come detto - il terreno in questione non è stato lottizzato, né trasferito proprio a causa dell'abusiva occupazione da parte degli XXX.

Ne consegue che, salva miglior stima, l'indennizzo o risarcimento per la perdita del terreno oggetto di causa - con capacità edificatoria pari a mc. 840 - non potrà essere inferiore ad € 50.000.

4) Giova infine considerare che, a seguito del menzionato atto a rogito notaio NNN del febbraio 2007, il possesso del bene in questione vantato dagli attori con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio non è più attuale, essendo venuto meno da oltre un anno per effetto del trasferimento agli acquirenti GGG dell'intera proprietà XXX.

Tale circostanza, sottaciuta dagli attori nel loro atto, comporta rilevanti conseguenze quanto alla titolarità della pretesa fatta valere in sede giudiziale, se non anche in termini di legittimazione attiva.



Occorre pertanto che il contraddittorio relativo alla presente causa sia esteso nei confronti degli acquirenti ed attuali possessori del bene oggetto di controversia, anche al fine di poter consentire alla sentenza che verrà pronunciata nel giudizio di produrre effetti direttamente nella sfera giuridica dei terzi chiamati, attuali detentori *sine titulo* dei beni oggetto di causa.

\* \* \*

Per tutto quanto sopra esposto, riservate ulteriori eccezioni e deduzioni ed ogni ulteriore produzione documentale, istanza istruttoria e replica alle istanze istruttorie avversarie ai sensi dell'art. 183 c.p.c., i convenuti fratelli YYY, come sopra rappresentati, difesi e domiciliati, assumono allo stato le seguenti

### **C O N C L U S I O N I**

Voglia codesto Ill.mo Tribunale, disattesa ogni contraria istanza, deduzione e conclusione, così giudicare:

- in via preliminare di rito: autorizzare i convenuti fratelli YYY alla chiamata in causa dei Signori GGG, OOO, concedendo termine per tale incombente e fissando all'uopo nuova udienza;
- in via principale: dichiarare infondata e comunque respingere la domanda proposta dagli attori nei confronti dei fratelli YYY con l'atto introduttivo del presente giudizio;
- in via riconvenzionale: accertare e dichiarare che la proprietà delle costruzioni realizzate sul terreno di cui al Foglio 7, mapp. 314, 314 sub. 1, 314 sub. 2 e 314 sub 3 di Catasto Fabbricati del Comune di PPP Po appartiene ai fratelli YYY e per l'effetto ordinare agli attori e/o ai terzi chiamati di rilasciare immediatamente detti beni nella disponibilità dei fratelli YYY;
- in via subordinata: condannare gli attori e/o i terzi chiamati a risarcire o indennizzare i fratelli YYY per la perdita subita nella misura che verrà accertata in corso di causa, procedendosi eventualmente con valutazione equitativa.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari del giudizio.

Si producono i seguenti documenti: 1) copia procura generale Renata YYY; 2) copia visura storica mapp. 257 e 262; 3) copia domanda in sanatoria 28.3.1986; 4) copia denuncia di cambiamento n. 50110/1988; 5) copia visura catastale storica; 6) copia atto a rogito Notaio NNN in data 2 febbraio 2007; 7) copia atto a rogito Notaio NNN n. 133214/10677 di rep. in data 2.12.1979; 8) copia atto a rogito Notaio NNN n. 25313 di rep. in data 14.11.1997; 9) copia lettera raccomandata A.R. in data 16 giugno 1997; 10) copia frazionamento a cura geom. UUU da mapp. 39 a mapp. 527; 11) copia lottizzazione terreni YYY; 12) copia lettera raccomandata A.R. in data 26 novembre 2001; 13) copia Certificato Destinazione Urbanistica.

Pavia, 28 gennaio 2008