

N. R.G. 2020/5248



TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO

SEZIONE Terza CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **5248/2020** promossa da:

MARIO BENITO CABAS (C.F. CBSMBN36M25F205I)

RICORRENTE

contro

ROMANO OMATI (C.F. MTORMN34A18F205V)

MARIA STARONE (C.F. STRMRA36P51F205Z)

RESISTENTI

Il Giudice dott.ssa Alessandra Ardito,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12/10/2021,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Il ricorrente Mario Benito Cabas proponeva nei confronti di Romano Omati, Maria Starone e degli eredi di Bombonati Clementina, Bombonati Agnese Emma, Bombonati Mario Illario, Bombonati Rosina, domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione dell'immobile sito in Vergiate, località Cuirone, piazza San Martino 7.

Il Cabas riferiva, in particolare, di essere proprietario di 8/12 del bene in questione e di averne usucapito l'intera proprietà, avendone avuto il possesso esclusivo dal 1994.

I resistenti, nonostante la regolarità della notifica, rimanevano contumaci.

Il ricorso veniva notificato a mani della Starone e dell'Omati e per pubblici proclami, previa autorizzazione del Presidente del Tribunale, nei confronti degli altri soggetti.

La domanda proposta dal ricorrente deve essere accolta, avendo quest'ultimo fornito la prova di aver continuativamente posseduto il bene per oltre vent'anni ex art. 1158 c.c. con l'animo del proprietario.

In termini generali si premette che, in tema di comunione, il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede animo proprio e a titolo di comproprietà, è tenuto a estendere tale possesso in temi di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus, senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune (Cassazione civile sez. II, 07/10/2020, n.21575; Cassazione civile sez. II, 04/05/2018, n.10734).

Nel caso si specie, deve ritenersi che il Cabas, già comproprietario di 8/12 del bene (si vedano la certificazione notarile ed il doc. 5), abbia goduto dal 1994 dell'immobile con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare una inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus". L'immobile, infatti, non solo risulta destinato a seconda casa del Cabas, il quale vi si reca d'estate e nei fine settimana, come confermato dalle testimoni Antonietta Miranda Baratelli e Ida Fianza, ma, soprattutto, nessuno entra nell'immobile in questione senza essere accompagnato dal Cabas (si vedano le dichiarazioni del teste Baratelli).

Il Cabas, inoltre, nel corso degli anni si è occupato della manutenzione dell'immobile, sostenendone in via esclusiva i relativi costi, si è intestato le utenze ed ha versato le imposte senza chiedere alcun rimborso agli altri comproprietari (doc. 7).

Infine lo stesso resistente Omati dichiarava che il Cabas, dopo la morte della zia Nives Maria Montina avvenuta nel 1994 (certificazione notarile), aveva usato l'immobile in via esclusiva, escludendo gli altri comproprietari (doc. 9).

La domanda del ricorrente risulta, pertanto, fondata.

L'obbligo del conservatore di procedere alla trascrizione deriva dall'art. 2651 c.c. senza alcuna necessità dell'ordine giudiziale, fermo restando l'onere di parte ricorrente di procedere alla specifica identificazione catastale del fabbricato oggetto della pronuncia, possibile solo dopo la formazione del titolo giudiziale (v. Cass. 11.8.2005 n. 16853).

La natura della pronuncia dichiarativa dell'intervenuto acquisto per usucapione necessaria nell'esclusivo interesse della parte ricorrente e la mancata contestazione della pretesa del Cabas da parte dei convenuti giustificano l'integrale irripetibilità delle spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1) accerta l'intervenuto acquisto per usucapione, ai sensi dell'art. 1158 c.c., da parte di Mario Benito Cabas della proprietà dell'immobile sito in Vergiate, Frazione Cuirone, piazza San Martino,

7, distinto al Catasto dei Fabbricati, sezione urbana CU, foglio 4, già foglio 3, particella 76, categoria A/3 classe 2 vani 2,5 rendita € 72,30, nonché al Catasto Terreni, sezione di Cuvirone, foglio logico 9, foglio cartaceo 4, all. A:

particella 76 - ente urbano – Ha. 0.00.80,

particella 2242 – seminativo 1 – Ha 0.00.05 – RD Euro 0,03 – RA Euro 0,02;

particella 2243 – seminativo 1 – Ha 0.00.05 – RD Euro 0,03 – RA Euro 0,02;

particella 2263 – cortile – Ha 0.00.15;

2) dichiara integralmente irripetibili le spese processuali.

Si comunichi.

Busto Arsizio, 12 ottobre 2021

Il Giudice

dott. Alessandra Ardito