

# Acquisto di un terreno in pubblico incanto e condanna al rilascio del bene abusivamente occupato ed utilizzato per pascolo

Cass. Sez. VI Civ. 30 maggio 2022, n. 17459 ord. - Lombardo, pres.; Oliva, est. - C.A.M. (avv. Mantuano e De Magistris) c. Biemme s.r.l. (avv.ti Giuliani e Belliazi). (*Dichiara inammissibile App. Roma 11 febbraio 2020*)

**Contratti agrari - Vendita per pubblico incanto - Aggiudicazione - Condanna al rilascio del bene abusivamente occupato ed utilizzato per pascolo - Acquisto per usucapione - Esclusione - Affitto di fondo rustico - Miglioramenti apportati al fondo - Indennità - Esclusione.**

(*Omissis*)

## FATTO

Con atto di citazione notificato il 5.6.1996 Biemme S.r.l. evocava in giudizio C.S. innanzi il Tribunale di Latina, invocandone la condanna a rilasciare un appezzamento di terreno in agro del Comune di Sabaudia del quale l'attrice si era resa aggiudicataria a seguito di pubblico incanto.

Si costituiva il convenuto, resistendo e spiegando domanda riconvenzionale di accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione, a suo favore, della proprietà del terreno in contestazione. In subordine, invocava la condanna della società attrice al pagamento delle migliorie apportate al fondo, del quale aveva in origine ricevuto il godimento giusta contratto di affitto stipulato con la precedente proprietaria.

Con sentenza n. 1407/2010 il Tribunale accoglieva tanto la principale, che la riconvenzionale subordinata, compensando le spese.

Con la sentenza impugnata, n. 1020/2020, la Corte di Appello di Roma, dopo aver riunito le separate impugnazioni proposte da ciascuna delle parti, rigettava l'appello del C., accogliendo invece quello di Biemme S.r.l. ed escludendo il diritto del primo all'indennità per le migliorie.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione C.S., affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso Biemme S.r.l.

La parte ricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

## DIRITTO

Il Relatore ha avanzato la seguente proposta ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c.: "PROPOSTA DI DEFINIZIONE EX 380-BIS C.P.C..

INAMMISSIBILITA' del ricorso.

Con atto di citazione notificato il 5.6.1996, Biemme S.r.l. evocava in giudizio C.S. innanzi il Tribunale di Latina, esponendo di essere proprietaria di un terreno sito in (OMISSIS), per esserselo aggiudicato in pubblico incanto in data (OMISSIS), ed invocando la condanna del convenuto al rilascio di detto bene, dal predetto abusivamente occupato ed utilizzato per pascolo del suo bestiame, ed al risarcimento del danno.

Si costituiva il C., resistendo alla domanda e spiegando, in via riconvenzionale, domanda di accertamento dell'intervenuto acquisto, in suo favore, della proprietà del terreno per usucapione, ed in subordine invocando la condanna dell'attrice al pagamento delle migliorie apportate al fondo, nel quale assumeva di essere entrato in virtù di contratto di affitto stipulato con la società Immobiliare Selva Piana S.p.a., proprietaria del bene prima dell'acquisto dell'attrice.

Con sentenza n. 1407/2010 il Tribunale accoglieva la domanda principale e quella riconvenzionale proposta in subordine dal C., compensando le spese di lite.

Interponevano separati appelli ambedue le parti, che venivano riuniti e decisi con la sentenza impugnata, n. 1020/2020, con la quale la Corte di Appello di Roma rigettava l'impugnazione proposta dal C. ed accoglieva quella della Biemme S.r.l., escludendo il diritto del C. all'indennità per le migliorie al fondo, che gli era stata riconosciuta dal giudice di primo grado.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione C.A.M., figlia ed erede di C.S., affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso Biemme S.r.l.

Con il primo motivo, la ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1158,1141 c.c., degli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo ed il vizio di apparenza della motivazione, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente qualificato il C. come detentore del terreno, senza considerare che l'interversione possessionis era stata dimostrata da due denunce presentate, in sede penale, dalla stessa Biemme S. r. l., nelle quali la stessa riconosceva che il C. occupava il terreno utilizzandolo come proprietario. Quest'ultimo, infatti, lo utilizzava coltivandolo e adibendolo a pascolo e ricovero per il proprio bestiame, e vi aveva realizzato anche una baracca per

ricoverare gli animali. La società attrice, invece, aveva acquistato il terreno nel 1970 e quindi non ne aveva mai avuto il possesso materiale, né aveva compiuto alcun atto di tutela del proprio diritto dominicale sino alla notifica della citazione introduttiva del giudizio di merito, risalente al 1996.

La censura è inammissibile.

La Corte di Appello ricostruisce la vicenda, dando atto che il C. aveva dedotto di essere entrato in relazione con il terreno in virtù di contratto di affitto stipulato con la Immobiliare Selva Piana S.p.a. e di aver pagato i relativi canoni fino al 1966. Ha poi affermato che il mero inadempimento alle obbligazioni derivanti da detto titolo negoziale non costituiva circostanza sufficiente ai fini dell'interversione nel possesso, in quanto quest'ultima non può consistere in un atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore dalla quale sia possibile desumere l'intenzione del detentore di esercitare il possesso del bene uti dominus. A tal riguardo, la Corte di Appello ha escluso che la mera coltivazione del fondo costituisca circostanza idonea a dimostrare la predetta intenzione, ed ha ritenuto che dall'istruttoria non fosse emersa la prova certa di un possesso esercitato dal C. uti dominus. La decisione è coerente con gli insegnamenti di questa Corte, secondo i quali "Ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione - il cui onere grava su chi invoca la fattispecie acquisitiva - la coltivazione del fondo non è sufficiente, perché non esprime in modo inequivocabile l'intento del coltivatore di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta uti dominus; costituisce, pertanto, accertamento di fatto, rimesso al giudice del merito, valutare, caso per caso, l'intero complesso dei poteri esercitati su un bene, non limitandosi a considerare l'attività di chi si pretende possessore, ma considerando anche il modo in cui tale attività si correla con il comportamento concretamente esercitato del proprietario" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6123 del 05/03/2020, Rv. 657277).

Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 1150 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo ed il vizio di apparenza della motivazione, perché la Corte territoriale avrebbe ingiustamente escluso il diritto del C. all'indennità derivante dal miglioramento del fondo, che spetta per legge tanto al possessore di buona fede che a quello di mala fede.

Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 2697 c.c., degli artt. 115,166,191c.p.c. e ss., dell'art. 201 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo ed il vizio di apparenza della motivazione, perché la Corte capitolina avrebbe erroneamente escluso l'indennità per i miglioramenti apportati al fondo, senza considerare che la C. T.P. prodotta in prime cure dal C. a sostegno della relativa domanda non era mai stata contestata dalla società Biemme S.r.l.

I due motivi, suscettibili di trattazione unitaria, sono infondati.

La Corte di Appello ha affermato che il C. aveva affidato la prova delle miglitorie, asseritamente apportate al fondo, ad una relazione tecnica di parte, prodotta in prime cure e mancante di data e firma, che era stata - contrariamente a quanto afferma la parte ricorrente - contestata da Biemme S.r.l. in occasione dell'udienza di prima comparizione del 1.10.1996 (cfr. pag. 8 della sentenza impugnata). La Corte distrettuale aggiunge che la perizia di parte costituisce elaborato privo di autonomo valore probatorio, ed anche sotto questo profilo la decisione è coerente con gli insegnamenti di questa Corte, secondo cui "La consulenza di parte, ancorché confermata sotto il vincolo del giuramento, costituisce una semplice allegazione difensiva di carattere tecnico, priva di autonomo valore probatorio, con la conseguenza che il giudice di merito, ove di contrario avviso, non è tenuto ad analizzarne e a confutarne il contenuto, quando ponga a base del proprio convincimento considerazioni con esso incompatibili e conformi al parere del proprio consulente" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 9483 del 09/04/2021, Rv. 660945; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2063 del 29/01/2010, Rv. 611353)".

Il Collegio condivide la proposta del Relatore.

La memoria depositata dalla parte ricorrente non offre elementi ulteriori rispetto ai motivi di ricorso, dei quali è meramente riprodotiva.

In definitiva, il ricorso va dichiarato inammissibile.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto - ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater - della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

*(Omissis)*