

Procedimento RG 2416/2017

TRIBUNALE DI POTENZA

Verbale di udienza a trattazione scritta

Il giudice, dott.ssa Rosa Maria VERRASTRO, all'udienza a trattazione scritta del 16.6.2017,

Considerato che era disposta la trattazione scritta del procedimento,

Acquisite le note telematiche depositate dalle parti nel termine assegnato e lette le note conclusive autorizzate:

PQM

Decide la causa come da sentenza allegata al verbale di udienza.

Del che è verbale redatto in forma telematica.

Potenza 16/06/2026

Il giudice

Dott.ssa Rosa Maria VERRASTRO





medesima convenuta a risarcire integralmente i danni subiti dalla parte acquirente [REDACTED], ai sensi del combinato disposto degli artt. 1483 e 1479 c.c., e in subordine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1218 c.c., nella misura di € 57.879,00, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria, ovvero alla minore o maggiore somma di danaro che sarà ritenuta di giustizia, con vittoria delle spese di lite .

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale eccepiva: la prescrizione del diritto; l'insussistenza della garanzia per evizione, laddove la società non aveva notiziato o coinvolto l'alienate nel giudizio che si era poi concluso con l'accertamento della inesistenza del possesso ultraventennale in capo al venditore, da questi dichiarato nell'atto di compravendita; la mancata comunicazione al venditore anche della transazione intervenuta nel 2010 tra la società e gli eredi [REDACTED]; che la società e segnatamente il signor [REDACTED] erano pienamente consapevoli dello stato di fatto degli immobili e nondimeno aveva ritenuto un'azione di accertamento dell'usucapione di dubbia utilità e con esito infausto.

Nella prima memoria di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c. la parte attrice, in dipendenza delle eccezioni e delle argomentazioni difensive della controparte, domandava, laddove non fossero ritenuti sussistenti i presupposti per la evizione, di condannare la parte convenuta al risarcimento del danno ai sensi e per gli effetti dell'art.1218 c.c.

1. Le vicende fattuali prodromiche all'odierno giudizio.

Con atto per notaio [REDACTED] del 12.5.1997, rep. 29187, [REDACTED] vendeva alla odierna attrice immobili siti in Melfi, contrada Casa Caronte e, tra questi, le particelle 44 e 45 riportate in catasto al foglio [REDACTED], dichiarando di essene proprietario per usucapione ventennale.

La società, che sui terreni realizzava interventi costruttivi, nel 1997 intraprendeva giudizio civile nei confronti di [REDACTED], per l'accertamento del diritto di proprietà, per intervenuta usucapione, sulle particelle 44 e 45 di cui innanzi, che risultavano formalmente accatastate a norme dei precedenti proprietari, benchè acquisite dal suo dante causa, come dichiarato da quest'ultimo nel contratto di compravendita.

Il giudice si concludeva con la sentenza depositata il 30.7.2010, con la quale la domanda di accertamento era rigettata, ritenendo, in quella sede, il tribunale che, alla data del 1997, ovvero della stipula del contratto di compravendita, non era affatto maturato il "possesso ventennale necessario per il maturarsi dell'usucapione ". (sentenza depositata dall'attrice)

In precedente data 22.7.2010 la società stipulava con i convenuti una transazione che disciplinava i rapporti tra le parti tenuto conto del possibile esito infausto della lite, prevedendo le parti che, laddove l'esito del giudizio fosse stato sfavorevole per la società, i convenuti avrebbero rinunciato alla



restituzione delle particelle, e la società avrebbe loro versato una somma di danaro a titolo risarcitorio, rinunciando, in tale ipotesi, alla proposizione dell'appello.

Va rilevato come risulti palese l'interesse della società, sia alla promozione del giudizio di accertamento della usucapione, sia alla stipula di un accordo preventivo di disciplina degli eventuali esiti sfavorevoli del giudizio avviato, stante la avvenuta realizzazione di un complesso edilizio e le conseguenti responsabilità verso i terzi acquirenti le unità immobiliari.

Nel 2015 la parte attrice avviava procedimento di mediazione, convenendo in quella sede il suo dante causa, poi deceduto il 13.8.2015, lasciando erede universale la coniuge convenuta nell'odierno giudizio. (deposito e pubblicazione di testamento olografo per notaio [REDACTED] del 22.10.2015)

2. L'eccezione di prescrizione.

Alla stregua della narrazione che precede, e della durata decennale del decorso della prescrizione, l'eccezione proposta dalla convenuta va rigettata.

Premesso che il dies a quo del termine prescrizionale decorre dal momento in cui il diritto può essere esercitato, appare evidente come, al 2015, epoca di proposizione della istanza di mediazione, esso non fosse affatto spirato, pur volendo individuare nella anteriore data di stipula dell'accordo transattivo, comunque risalente al 2010 (e non nella successiva data del passaggio in giudicato della sentenza del tribunale di Melfi) il giorno iniziale di decorrenza del termine.

Sul tema va infatti rammentato come: “ *La prescrizione dell'azione di evizione decorre non dalla data di conclusione del contratto, ma dal momento in cui il diritto del terzo sul bene è incontestabilmente accertato. Tale incontestabilità può coincidere con il passaggio in giudicato della sentenza ovvero con il perfezionamento della transazione che pone fine alla lite tra colui che agisce in garanzia ed il terzo rivendicante. Peraltro, il compratore ha facoltà di proporre nei confronti del venditore l'azione di garanzia per l'evizione minacciata dal terzo, ma in tal caso l'accoglimento di tale domanda è subordinato all'accertamento del diritto del terzo, tant'è che il giudice, per ragioni di economia processuale, potrebbe disporre la separazione dei giudizi, decidendo solo la causa principale*”. (ex plurimis Cass. n. 9642/2001 espressione di orientamento consolidato)

3. Le argomentazioni difensive fondate sulle “improvvide” iniziative del compratore e sulla conoscenza in capo a questi della situazione proprietaria dei beni.

Le argomentazioni sviluppate dalla parte convenuta appaiono, già da un punto di vista logico ed empirico, ininfluenti ai fini del decidere.

Premesso l'evidente interesse pratico del venditore ad ottenere una sentenza di accertamento del titolo di proprietà dichiarato in contratto dal suo dante causa, (basti pensare alla disciplina dell'art. 2651 c.c. ai fini della opponibilità dell'acquisto ai terzi) in presenza di opposte risultanze catastali.



Dal punto di vista della coerenza dell'azione proposta con la disciplina civilistica di riferimento, la locuzione "far valere un diritto" da parte del terzo, giusta art. 1483 c.c., è espressione generica, che prescinde dalla veste processuale il terzo abbia rivestito in giudizio, e, di conseguenza, la circostanza che sia stata la società a promuovere un giudizio di accertamento dell'acquisto per usucapione e non il terzo, è influente al fine di escludere la garanzia.

Come è noto, inoltre, la responsabilità del venditore, è una responsabilità oggettiva, che prescinde, cioè, dalla sussistenza della colpa in capo al medesimo, ed anche dalla eventuale consapevolezza dello stato del bene in capo all'acquirente.

In diritto, si è sostenuto che: *"...In tema di compravendita la garanzia per evizione opera indipendentemente dalla sussistenza della colpa del venditore o dalla buona fede dell'acquirente e, quindi, non è esclusa neppure dalla conoscenza, da parte del compratore, della possibile causa di futura evizione, ove la stessa effettivamente si verifichi..."*. (cfr. la recante Cass. n. 20316 /2025 espressione di indirizzo consolidato)

Va anche rimarcato come, ai sensi dell'art. 1485 c.c. la circostanza del mancato coinvolgimento, nel giudizio, del venditore, rileva ai fini della perdita della garanzia solo laddove questi riesca a dimostrare che *"esistevano ragioni sufficienti per far respingere la domanda"*, giusta la chiara previsione dell'art. 1485 c.c.

Nella odierna controversia la convenuta non ha offerto alcuna prova in tal senso.

Tra l'altro, dalla lettura della parte motiva della sentenza del tribunale di Melfi emerge chiaramente come non vi fosse prova del possesso della particelle in capo al [REDACTED], e che la permuta di terreni che sarebbe intervenuto tra il primo e la dante causa dei convenuti (scambio tra le particelle 44 e 45 per cui è causa la particella 132 del foglio 60) era da considerarsi nulla e priva di effetti per difetto della forma scritta necessaria, stante la natura dei beni oggetto di essa.

Si ritiene inoltre, che la circostanza che, di fatto e grazie alla transazione, il compratore (che in essa non ha riconosciuto il diritto di proprietà dei convenuti) non sia stato privato del materiale possesso del bene non incide sulla operatività della garanzia, mentre, data la motivazione della sentenza prodotta dall'attore a sostegno della domanda, era evidente che, già alla data della transazione (anteriore rispetto alla sentenza) il superiore diritto del terzo fosse palese, visto che la permuta, quandanche provata, sarebbe stata di fatto nulla, con conseguente inesistenza di qualsiasi possibilità giuridica di ottenere l'accertamento dell'usucapione. (sul tema e sulle limitazioni al diritto alla garanzia nel caso diverso di un riconoscimento transattivo del diritto del terzo cfr. Cass. n. 1234/1992)

4. Le conseguenze sul piano risarcitorio.

Accertato il carattere oggettivo della garanzia e ritenute non condivisibili le eccezioni e le allegazioni della convenuta, vanno esaminati i profili risarcitori collegati alla domanda.



L'art. 1484 c.c. prevede che in caso di evizione parziale si osservino le norme di cui al secondo comma dell'art. 1483 c.c. (corresponsione dei frutti che il compratore sia stato tenuto a corrispondere ai terzi e spese che egli abbia dovuto rimborsare all'attore o che abbia fatto per la denuncia della lite) nonché all'art. 1480 c.c. che a sua volta richiama l'art. 1479 c.c. (rimborso del prezzo, e delle spese fatte per il contratto)

Orbene, la parte attrice ha depositato in giudizio, al fine di provare il quantum della domanda risarcitoria:

una perizia di stima del valore dei terreni tenuto conto del complessivo prezzo della compravendita, dalla cui lettura si evince come detti terreni abbiano un valore stimabile in € 3.294,112; (importo che però non entra nella quantificazione della richiesta risarcitoria)

la transazione con i convenuti che la obbligava, in caso di soccombenza della lite, a pagare ai primi la somma di € 45.000,00;

le somme versate direttamente al difensore dei convenuti per € 12.879,00, queste comprensive delle spese di lite e delle spese per l'assistenza dei convenuti nella fase stragiudiziale legata alla transazione. Pertanto, la parte domanda la restituzione complessiva di € 57.879,00 (pari alla seconda ed alla terza voce di spesa di cui innanzi) oltre "interessi legali e rivalutazione monetaria a titolo di risarcimento del danno e rimborsi".

Sul conteggio delle somme e sui pagamenti non vi è stata alcuna specifica contestazione ad opera della difesa della erede convenuta, mentre le stesse appaiono coerenti con la disciplina di riferimento, innanzi sinteticamente descritta.

Conclusivamente, e come domandato, la parte convenuta va condannata, a titolo risarcitorio, al pagamento, in favore della parte attrice, della somma di € 57.879,00, oltre interessi legali, sulla predetta somma, via via annualmente rivalutata, dal dovuto al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico della parte convenuta ed in favore della parte attrice.

Esse sono liquidate in € 11.268,00 oltre spese forfettarie IVA e CPA come per legge, ed oltre spese vive documentate, queste liquidabili in € 786,00, facendo applicazione del valore della controversia, delle attività processuali in concreto svolte (studio, introduttiva, trattazione e decisionale) dei criteri tariffari di cui al d.m. 55/2014 e s.m.i. applicati in valori medi, tranne che per la trattazione/istruttoria, questa liquidata ai minimi, in considerazione della mancanza di espletamento di prova orale.

Non si ritiene di fare applicazione della richiesta maggiorazione, tenuto anche conto della modalità di gestione informatica del fascicolo.

P.Q.M.



Il Tribunale in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Rigettate le eccezioni proposte dalla parte convenuta, accoglie la domanda proposta dalla società attrice e, per l'effetto:

accerta la responsabilità contrattuale del venditor [REDACTED] e della erede universale [REDACTED] ai sensi e per gli effetti dell'art. 1483 c.c., a causa della subita evizione delle particelle nn. 44 e 45 del foglio [REDACTED] del Comune di Melfi (oggi confluite nella particella n. 1275);

condanna la convenuta al risarcimento del danno in favore della società attrice, che liquida in € 57.879,00, oltre interessi legali sulla predetta somma, via via annualmente rivalutata, dal dovuto al saldo;

condanna la parte convenuta al pagamento delle spese processuali, che liquida in € 11.268,00 oltre spese forfettarie IVA e CPA come per legge, ed oltre spese vive, liquidate in € 786,00.

Potenza, 16.6.2026

Il giudice

Dott.ssa Rosa Maria Verrastro



