

Corte appello Bari sez. III, 28/09/2023, n. 1417

Con atto di citazione notificato il 25.03.1996 la Sig.ra P. A. conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Bari-sez. dist. di A. delle Fonti, i Sigg.ri P. V.F. e P. C. deducendo che con atto di compravendita rogato per Notar V. in data 30.06.1989 P. C. vendeva alla Sig.ra P. A. un fondo rustico in agro di G. del Colle, in catasto terreni al F.oglio .. part.lla n. ..., con â??entro fabbricato rurale composto da un vano rialzato e da un sottostante vano a piano parzialmente interrato confinante con Strada V., con proprietÃ M. L. e con Strada Prov. G.-A., salvo altriâ?•.

Rilevava, ancora, la P. A. che la P. C., con atto pubblico del 22.03.1988, aveva acquistato dal Sig. P. V.F. il giÃ menzionato fondo rustico in agro di G. del Colle, in catasto terreni al F.oglio .. part.lla n. ..., con â??entro fabbricato rurale composto da un vano rialzato e da un sottostante vano a piano parzialmente interrato confinante con Strada V., con proprietÃ M. L. e con Strada Prov. G.-A., salvo altriâ?•.

Deduceva, altresÃ, la P. A. che da rilievi successivamente eseguiti era emerso che il prefato fabbricato insisteva non giÃ sulla particella di terreno compravenduta ma su una particella contigua in catasto terreni, la p.lla n. .. del Fl. .., nel comune di G. del Colle, e che con due missive del marzo 1993 aveva invitato la P. C. ed il P. V.F. a regolarizzare gli atti; questâ?ultimo comunicava di aver intrapreso innanzi alla Pretura di G. del Colle procedura giudiziaria al fine di usucapire la p.lla .. assumendo di possederla uti dominus dal 1973.

In data 25.11.1994 il Pretore di G. del Colle emetteva decreto di riconoscimento della proprietÃ della p.lla n. .. del Fl. .. in favore di P. V.F..

Indi lâ??odierna riassumente adiva il Tribunale adito di Bari-sez. dist. di A. delle Fonti per sentir dichiarare il diritto di proprietÃ di essa P. A. sulla p.lla .. del foglio .. con condanna del P. V.F. a trasferire la proprietÃ della citata particella illegittimamente usucapita dallo stesso. In via subordinata chiedeva la condanna della P. C. a procurare lâ??acquisto della particella de qua in suo favore ai sensi dellâ??art. 1478, co. 1, c.c. nonchÃ© la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni consequenziali allâ??eventuale nuovo trasferimento di proprietÃ giÃ quantificati in lire 30.000.00 e al risarcimento dei danni subiti per mancata disponibilitÃ del bene immobile quantificati in lire 10.000.000.

Si costituiva noi convenuti che contestavano la pretesa; il P. V.F. agiva in riconvenzionale nei confronti della P. A. rivendicando la proprietÃ della p.lla n. .. e chiedendo il risarcimento dei danni in separata sede per lâ??illegittima occupazione della prefata particella.

Con Sentenza n. 56 del 29.09.2005 il Tribunale rigettava la domanda dellâ??attrice e la riconvenzionale del P. V.F. di rivendica e di risarcimento dei danni compensando tra le parti le spese di lite.

Proponeva appello la P. A. resistevano la P. C. ed il P. V.F. che spiegavano a loro volta appello incidentale per lâ??ingiusta compensazione delle spese legali; questâ??ultimo anche per la declaratoria di improponibilit  della domanda di rivendica proposta in riconvenzionale.

Con la Sentenza n. 224/2011 la Corte di Appello di Bari, II sezione civile, rigettava lâ??appello principale ed accoglieva gli appelli incidentali proposti dalla P. C. e dal P. V.F., riformando parzialmente lâ??impugnata sentenza relativamente al regolamento delle spese processuali.

Avverso la Sentenza ricorreva alla Corte Suprema di Cassazione la sig.ra P. A., affidandosi a sei motivi; in particolare col primo censura va lâ??interpretazione dellâ??atto di acquisto per notaio V. intervenuto il 30/6/1989 fra la ricorrente e la P. C., evidenziando che lâ??oggetto della vendita andava individuato in base alla descrizione fattane nel contratto e non in base alla sua individuazione catastale.

Resisteva con controricorso e ricorso incidentale il Sig. P. V.F. chiedendo il rigetto di tale ricorso principale e lâ??accoglimento di quello incidentale contestualmente spiegato.

la Corte Suprema di Cassazione con la sentenza n.25964/2015 del 17.11.2015, depositata in Cancelleria in data 23.12.2015, cos  provvedeva: â??accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbiti i rimanenti ed il ricorso incidentale, cassa lâ??impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Bari •.

In data 16/07/2014 decedeva la Sig.ra P. C., lasciando a s  eredi le figlie Sigg.re F. G., F. A., F. N. ed F. Ag..

Con atto di citazione in riassunzione notificato il 12.12.2016 la sig.ra P. A. conveniva in giudizio davanti a questa Corte d  Appello il sig. P. V.F. e le summenzionate eredi della sig.ra P. C. per sentir. â??accertare e dichiarare il diritto di propriet  della Sig.ra P. A. in ordine alla particella .. del foglio di mappa .. del Comune di G. del Colle; II) in subordine accogliere le domande gradate proposte dalla medesima appellante; III) condannare il Sig. P. V.F. al pagamento delle spese processuali e dei relativi accessori (rimborso forfetario per spese generali, Cap ed Iva)relativi a tutti i gradi e le fasi del giudizio, disponendo la compensazione integrale degli oneri di lite tra lâ??appellante e la Sig.ra P. C. •.

Si costituivano il sig. P. V.F. e la sig.ra F. G.. Non si costituivano le altre eredi della P. C..

Allâ??esito dei chiarimenti resi dal CTU, la causa, sulle conclusioni rassegnate dalle parti nelle note di trattazione scritta da ritenersi qui integralmente tra scritte   stata riservata in decisione il 26.04.2023coni termini dellâ??art. 190 c.p.c.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare giova osservare che quello di rinvio costituisce un giudizio chiuso, costituendo principio del tutto pacifico quello secondo il quale nel giudizio di rinvio, il giudice, essendo investito della controversia esclusivamente entro i limiti segnati dalla sentenza di cassazione, Ã" vincolato da quest'ultima relativamente alle questioni da essa decise, e non puÃ² quindi riesaminare gli antecedenti logici e giuridici delle stesse. (cfr. Corte di cassazione Sez. 3, Sentenza n. 11939 del 22/05/2006, Rv. 589566).

Pertanto, lo scopo del presente giudizio secondo quanto statuito dalla Corte Suprema Ã" quello di valutare se, nell'atto a suo tempo intercorso fra il P. V.F. e la D. V. era giÃ ricompreso il bene o la porzione di bene per cui poi intervenne il successivo atto per cui Ã" causa; ed, ancora, se al momento dell'atto fra la P. A. e la P. C. era giÃ compiutamente intervenuta l'usucapione in favore del P. V.F. del detto bene.

I Supremi Giudici nel cassare la sentenza di secondo grado, hanno enunciato il seguente principio di diritto: "il principio della cosiddetta retroattivitÃ reale dell'usucapione comporta che l'usucapiente sia ritenuto titolare del diritto di proprietÃ fin dal primo momento in cui abbia cominciato a possedere la cosa. Tale principio si giustifica quando sussistano ragioni contingenti di necessitÃ e di opportunitÃ pratica per la sola ipotesi di sanare o rendere certe e definitive situazioni cui abbia dato luogo, con propri atti, l'usucapiente. Il medesimo principio non ha eguale efficacia retroattiva nella fattispecie in cui si tratti di accertare e definire una situazione giuridica alla quale abbia dato luogo -in relazione al medesimo bene che si assume usucapito - l'atto non dell'usucapiente, ma di un terzo. A tale principio non potrÃ che rapportarsi la decisione in concreto della fattispecie dedotta in giudizio, poichÃ appare necessario -per risolverla correttamente -l'approfondimento di rilevanti aspetti quali: la ricomprensione o meno del citato cespite indicato con il mappale .. nel contratto inter partes; l'effettivitÃ dell'intervenuta usucapione stesso in favore del P. V.F.; la sussistenza della compiuta usucapione al momento del rogito del 30.6.1989, atteso che l'eventuale medesima usucapione, ancorchÃ dichiarata successivamente e retroattiva in virtÃ del generale principio innanzi enunciato, non poteva -per lo stesso principio correttamente precisato -comunque retroagire, ove non compiutamente avvenuta, a data anteriore all'atto fra terzi inerente il bene stesso".

Questa Corte distrettuale deve quindi valuta rese, nell'atto a suo tempo intercorso fra il P. V.F. e la D. V. era giÃ ricompreso il bene o la porzione di bene per cui poi intervenne il successivo atto per cui causa e se al momento dell'atto fra la P. A. e la P. C. era giÃ compiutamente intervenuta l'usucapione in favore del P. V.F. del detto bene.

Dall'esame degli atti di compravendita per Notaio G. del 22/03/1988 (tra P. V.F. e la P. C.) e per Notaio V. del 30/06/1989 (tra la P. C. e P. A.) si evince che P. V.F. ha venduto alla P. C. che successivamente lo ha alienato alla P. A. "il fondo rustico seminativo in agro di G. del Colle

alla via per A., esteso circa are undici e centiare diciotto, con entro un fabbricato rurale composto di un vano a piano rialzato e da un sottostante vano nel piano parzialmente interrato, fondo rustico confinante con strada V., beni di M. L. e strada Provinciale G. â?A. â? in catasto â? foglio .., particella .. â?la costruzione del vano innanzi citato Ã avvenuta in conformitÃ della concessione edilizia numero 27 del 15 giugno 1985â?•

Dal tenore letterale delle espressioni e dalla identica descrizione ed indicazione (consistenza, indicazione dei confini e de stremi dei titoli edilizi) utilizzate nei due atti dai contraenti nellâ?individuare lâ?oggetto della compravendita, Ã evidente che il Sig. P. V.F. avesse inteso trasferire alla Sig.ra P. C. e che, indi, questâ?ultima avesse inteso alienare alla P. A. anche la p.lla .. fl. .. e che tanto si Ã verificato per un errore materiale, come emerge dalla CTU dellâ?Ing. G. T. il quale rilevava che â?per quanto riguarda lâ?immobile realizzato con C.E. n. 27 del 15.06.1985 â? esso insiste nella particella .. e non come da progetto approvato â? nella particella ..â?•

Giova ricordare che â?In tema di compravendite immobiliare, ai fini dellâ?individuazione dellâ?immobile oggetto del contratto, i dati catastali non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo ed ai confini indicati nellâ?atto, ad eccezione solamente del caso in cui le parti ad essi abbiano fatto esclusivo riferimento per individuare lâ?immobile, e manchi un qualsiasi contrasto tra gli stessi ed i confini del bene.â?(Cass. 9215/04)â?i dati censuari costituiscono soltanto uno dei vari elementi utilizzabili in proposito (Cass. 26234/05), â? mentre il giudice deve procedere alla inequivocabile identificazione dellâ?immobile compravenduto per il tramite dellâ?indicazione dei confini o di altri dati oggettivi incontrovertibilmente idonei allo scopo e ad impedire, perciÃ², che rimangano margini di dubbio sullâ?identitÃ del suddetto immobile. (Cass. 12506/07)â?. â?Ai fini dellâ?individuazione dellâ?immobile oggetto del contratto, i dati catastali non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo ed ai confini indicati nellâ?atto, ad eccezione solamente del caso in cui le parti ad essi abbiano fatto esclusivo riferimento per individuare lâ?immobile, e manchi un qualsiasi contrasto tra gli stessi ed i confini del beneâ?• (Cass. Sez.2, n.3996/2017).

Dai chiarimenti resi dal CTU a questa Corte con la relazione integrativa del 02.01.2021 si evince che i confini dei beni venduti, indicati tanto nellâ?atto di vendita del 22/03/1988 (tra P. V.F. e la P. C.), quanto nellâ?atto di vendita del 30/06/1989 (tra la P. C. e P. A.) erano i medesimi e, precisamente â?strada V., proprietÃ M. L. e strada Prov.le G. â?A.â?•. Confini che includevano entrambe le particelle nn. .. e .. del foglio di mappa n. .. del Comune di G. del Colle, con la precisazione che lâ?indicazione, quale confine nord, della â?proprietÃ M. L.â? (questâ?ultima contraddistinta dalla particella n. .. del medesimo foglio di mappa e posta ulteriormente a nord, oltre la particella n. ..) elimina qualsiasi margine di dubbio in ordine alla ricomprensione della ridetta particella n. .. nellâ?oggetto di entrambe le vendite dedotte in giudizio. Ã emerso altresÃ dal supplemento di Consulenza che il fabbricato oggetto di causa Ã compreso totalmente nella particella nâ? del foglio di mappa nâ? del Comune di G. del

Colle.

Infine, si evince dal ricorso ex art. 3 della Legge 10/05/1976 n. 346 proposto dal Sig. P. V.F. in data 03.08.1993 avanti la Pretura Circondariale di Bari-Sezione distaccata di G. del Colle, al fine di sentir decretare il riconoscimento del diritto di piena propriet , in favore dello stesso, del fondo di cui al foglio .., particella .., per averlo  ?sin dal 1973 posseduto  ? come proprietario ininterrottamente ?, accolto con provvedimento depositato il 25.11.1994, che lâ?anzidetto termine di usucapione speciale di 15 anni si era compiuto nel 1987, dunque, anteriormente sia all atto di trasferimento del 22/03/1988 in favore della Sig.ra P. C. che a quello successivo del 30/06/1989 in favore della P. A..

Indi, al momento dell atto fra la P. A. e la P. C. era gi  compiutamente intervenuta lâ?usucapione in favore del P. V.F. del detto bene.

All esito dell istruttoria svolta, sulla base del tenore degli atti pubblici e delle risultanze peritali ed alla luce del principio enunciato dalla Suprema Corte va dichiarato il diritto di propriet  della Sig.ra P. A. della particella .. del foglio di mappa .. del Comune di G. del Colle.

Riguardo il governo delle spese ritiene la Corte di compensare integralmente le spese di lite tra la P. A. e le eredi della P. C. per le reciproche soccombenze nel corso del giudizio; seguono il criterio della soccombenza quelle tra la P. A. e P. V.F. e vengono liquidate ex DM 37/2018, scaglione fino ad  ? 5.200,00, valore minimo per il primo e secondo grado di giudizio, ex DM 37/2018, scaglione fino ad  ? 5.200,00, valore medio per il giudizio avanti la Corte Suprema ed ex DM 147/2022 (valore minimo) per la presente fase; spese di CTU del soccombente.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Bari, terza sezione civile, definitivamente pronunciando nella causa civile in grado d appello iscritta al RGN 2200/2016, riassunta da P. A., con atto di citazione notificato il 12.12.2016, contro P. V.F., F. G., F. A., F. N. e F. Ag., a seguito di rinvio disposto dalla Suprema Corte di Cassazione, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, cos  decide:

1. dichiara il diritto di propriet  della Sig.ra P. A. della particella .. del foglio di mappa .. del Comune di G. del Colle;
2. condanna P. V.F. al pagamento delle spese del giudizio in favore di P. A. che liquida in  ? 1.458,00 per lâ?onorario del presente giudizio di rinvio, in  ? 1.378,00 per il giudizio di primo grado, in  ? 915,00 per il secondo grado, in  ? 1.785,00 per il giudizio svoltosi avanti la Corte Suprema, oltre  ? 936,00 per spese borsuali, IVA, CPA e rimborso spese forfettario come per legge; nonch  al pagamento delle spese della CTU svolta in primo grado e della successiva interazione;

3. compensa le spese di lite del giudizio tra le altre parti.

Così deciso nella Camera di Consiglio, della terza sezione civile il 13.09.2023.

Campi meta

Massima : *I dati catastali nella compravendita immobiliare, non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo ed ai confini indicati*

Supporto Alla Lettura :

Compravendita

La compravendita è il contratto avente per oggetto il trasferimento della *proprietà* di una cosa o il trasferimento di un *altro diritto* verso il corrispettivo di un *prezzo* (artt. 1470 ss. c.c.). Si tratta di un **contratto consensuale** (per il suo perfezionamento è sufficiente il semplice consenso delle parti); **traslativo** (attua il passaggio della proprietà della cosa o della titolarità del diritto da un soggetto all'altro); **a titolo oneroso** (entrambe le parti ricevono un vantaggio economico in cambio della loro prestazione); **sinallagmatico** (a prestazioni corrispettive); **commutativo** (i vantaggi e gli svantaggi derivanti dall'atto sono valutabili fin dal momento della stipulazione). Pertanto, è imprescindibile, perché si versi nell'ipotesi del **contratto tipico de quo** che il compratore si impegni a pagare un prezzo espresso e corrisposto in quantità di moneta: **nel caso in cui, infatti, la controprestazione avesse ad oggetto un bene di altro tipo, si tratterebbe di "permuta"**, la quale consiste, appunto, nello scambio di cosa contro cosa (negozio meglio noto con il nome di "baratto"). La compravendita immobiliare si articola in più¹ fasi: la proposta di acquisto, il preliminare di vendita e l'atto di acquisto vero e proprio. **Nei casi in cui non sia possibile procedere con la vendita immediata, si ricorre al contratto preliminare di compravendita immobiliare, chiamato anche compromesso di compravendita.**