

N. R.G. 98/2013



TRIBUNALE ORDINARIO di URBINO  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 98/2013

tra

SIG. RI ROSSI

ATTORI

e

ALFA S.R.L.

CONVENUTO

Oggi 15 gennaio 2016 innanzi al dott. Alessandra Conti, sono comparsi:

Per ROSSI l'avv. CHIARINI GABRIELE, oggi sostituito dall'avv. SPADONI LUCIA

Per ROSSI l'avv. CHIARINI GABRIELE, oggi sostituito dall'avv. SPADONI LUCIA

Per ALFA S.R.L. nessuno è comparso

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'Avv. Spadoni precisa le conclusioni come da foglio di pc depositato ieri in via telematica.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice On.

dott. Alessandra Conti





**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di URBINO**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Alessandra Conti ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 98/2013 promossa da:

S ROSSI (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. CHIARINI GABRIELE, elettivamente domiciliato in VIA DELLA ROCCHETTA N. 2 URBINO

A ROSSI (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. CHIARINI GABRIELE, elettivamente domiciliato in VIA DELLA ROCCHETTA N. 2 61029 URBINO

ATTORI

contro

ALFA S.R.L. (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Parte attrice concludeva come da foglio depositato,

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato, i Sig.ri ROSSI, convenivano in giudizio la ALFA S.r.l. per ottenerne la condanna al rilascio in favore degli stessi del terreno situato in Monte Grimano Terme (PU), censito al NCT del ridetto Comune al Foglio , part. , previo riconoscimento della proprietà di detto terreno in capo ai medesimi per intervenuto acquisto a titolo originario.



A sostegno della domanda, gli attori rappresentavano di aver acquistato terreno in questione dal sig. **BIANCHI** con scrittura privata datata 14.3.2000 e che detto terreno, pur essendo nel possesso pubblico, pacifico, continuativo ed ininterrotto del sig. **BIANCHI** da oltre trent'anni, risultava ancora catastalmente intestato ai sig.ri \_\_\_\_\_ in ragione della mancata trascrizione dei passaggi di proprietà succedutisi nel tempo.

Per tale ragione, i signori **ROSSI** \_\_\_\_\_, stante il possesso del loro dante causa protratto per oltre vent'anni, avevano instaurato giudizio di usucapione avanti al Tribunale di Urbino per sentire dichiarare in loro favore l'intervenuto acquisto della proprietà del terreno sito in Monte Grimano Terme (PU), censito al NCT del ridetto Comune al Foglio \_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_, per effetto dell'accessione del loro possesso a quello del loro dante causa **BIANCHI** \_\_\_\_\_, convenendo in giudizio, con atto di citazione depositato in data 5 luglio 2000, i sig.ri **C** \_\_\_\_\_ **A** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **E** \_\_\_\_\_; **C** \_\_\_\_\_ **G** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **M** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **M** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **O** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **R** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **R** \_\_\_\_\_, **C** \_\_\_\_\_ **S** \_\_\_\_\_, **P** \_\_\_\_\_ **I** \_\_\_\_\_, **S** \_\_\_\_\_ **A** \_\_\_\_\_, eredi dei soggetti intestatari catastali del terreno in questione.

Gli attori rappresentavano altresì che il procedimento di usucapione – al quale veniva riunito la causa (sempre di usucapione) promossa per il medesimo terreno dal sig. **VERDI** \_\_\_\_\_, gestore del confinante albergo ' \_\_\_\_\_' – si era articolato nei tre gradi di giudizio (in primo grado ed in appello la loro domanda era stata rigettata) e che la Suprema Corte con sentenza n. 6141/12 del 27 marzo 2012, depositata in data 19 aprile 2012, aveva accolto il ricorso spiegato dagli stessi e cassato la sentenza della Corte di Appello di Ancona rinviando la causa alla Corte di Appello di Bologna.

Il procedimento, pertanto, risultava al momento *sub judice* innanzi alla Corte d'Appello di Bologna nel procedimento rubricato al numero di ruolo 1625/2012 R.G.

I sig.ri **ROSSI** \_\_\_\_\_ davano inoltre atto che, nelle more del giudizio di usucapione, il terreno oggetto di causa era stato alienato dagli eredi degli originari intestatari catastali – contumaci in tutti i gradi del giudizio – alla **ALFA** \_\_\_\_\_ S.r.l., in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_, con atto di compravendita a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di San Marino del 27 maggio 2005, nel quale si dava conto della pendenza del procedimento di usucapione e della trascrizione della relativa domanda da parte dei sig.ri **ROSSI** \_\_\_\_\_ (i sig.ri **ROSSI** \_\_\_\_\_ avevano infatti provveduto a trascrivere la loro domanda giudiziale in data 30.4.2003).



La ALFA S.r.l., in forza della suddetta compravendita, aveva proceduto nel 2005 ad annettere, di fatto, il terreno in questione all'area di pertinenza del limitrofo albergo di sua proprietà privandone del godimento i sig.ri ROSSI.

I sig.ri ROSSI, pertanto, pur apprestandosi a vedere giudizialmente acclarato e dichiarato in loro favore l'intervenuto acquisto a titolo originario, si vedevano costretti a dover recuperare la disponibilità materiale del bene, loro sottratta nelle more dell'iter processuale dalla ALFA S.r.l., nonché ad attivarsi per preservare il loro diritto di proprietà dagli effetti del possesso da quest'ultima esercitato a seguito della compravendita del 27 maggio 2005.

Chiedevano dunque la sospensione del procedimento ex art. 295 c.p.c. sino alla definizione della causa rubricata al n. 1625/2012 R.G. pendente innanzi alla Corte di Appello di Bologna.

In data 1.3.2013, i sig.ri ROSSI ... provvedevano alla trascrizione della domanda giudiziale di rivendicazione e rilascio.

All'udienza di comparizione delle parti del 7.6.2013, il G.I. dichiarava la contumacia della convenuta e sospendeva il procedimento ex art. 295 c.p.c. in attesa della pronuncia della Corte di Appello di Bologna, definito con sentenza n. 1793/2015 pubblicata in data 28.10.2015, che statuiva *“La Corte, definitivamente decidendo: Accoglie l'appello proposto da i Sig.ri ROSSI avverso la sentenza n. 19/2003 del Tribunale di Urbino e, in riforma di questa, accerta e dichiara che l'immobile distinto al NCT del Comune di Monte Grimano al F. n. , partita , , particella della superficie di Ha ) è di esclusiva proprietà dei Sig.ri ROSSI, per intervenuta usucapione ex art. 1158 c.c. Ordina, di conseguenza, ai Conservatori dei competenti Uffici del Catasto e del Territorio di eseguire le necessarie trascrizioni e volture. Condanna l'appellato VERDI a rifondere agli appellanti le spese di lite, che liquida [...].”*

Venuta meno la causa di sospensione ex art. 295 c.p.c., era fissata udienza per la prosecuzione del giudizio e all'esito della odierna discussione, la causa era trattenuta in decisione.

Osserva il Tribunale che la sentenza della Corte di Appello di Bologna n. 1793/2015 del 28.10.2015, dopo la pronuncia della Suprema Corte, accertava e dichiarava che il terreno distinto al NCT del Comune di Monte Grimano al F. n. partita particella della superficie di Ha è di esclusiva proprietà dei Sig.ri ROSSI per intervenuta usucapione ex art. 1158 c.c.

Dichiarata la titolarità della proprietà del bene in capo agli stessi, è pertanto pieno diritto degli attori rivendicare e recuperare la disponibilità materiale del terreno, del cui godimento a tutt'oggi risultano



ingiustamente privati dalla ALFA S.r.l. per effetto dell'annessione dello stesso all'area di pertinenza del limitrofo albergo di proprietà della ridetta società.

Dalla documentazione versata in atti emergeva che la domanda giudiziale di usucapione promossa dagli odierni attori è stata adeguatamente pubblicizzata e resa opponibile a terzi mediante trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino e che nell'atto di compravendita stipulato tra gli originari intestatari catastali del terreno e la ALFA S.r.l. viene dato chiaramente conto della pendenza del giudizio di usucapione instaurato dai sig.ri ROSSI e della relativa trascrizione della domanda giudiziale.

Per quanto esposto, la domanda è fondata e va integralmente accolta.

Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1) Ordina a ALFA S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ai sensi dell'art. 948 c.c., riconosciuta la proprietà in capo ai sig.ri ROSSI per intervenuto acquisto a titolo originario da parte degli stessi, del terreno sito in Monte Grimano Terme (PU), censito al NCT del ridetto Comune al Foglio particella l'immediato rilascio del suddetto terreno, libero da persone e cose, in favore dei sig.ri ROSSI;

2) Condanna ALFA S.r.l. in persona del legale rappresentante *pro tempore* al pagamento delle spese processuali in favore degli attori, liquidate in € 405,00 per fase di studio; € 405,00 per fase introduttiva; € 810,00 per fase decisionale, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, CAP e IVA nella misura di legge.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Urbino, 15 gennaio 2016

Il Giudice On.  
dott. Alessandra Conti

