

## AvvocatoAndreani.it - Risorse Legali

### Per l'usucapione di un bene immobile sufficiente la prova per testimoni

Avv. Giovanni Iaria



La prova per l'acquisto di un immobile per usucapione può essere fornita anche attraverso la prova testimoniale. Non è necessario, a tal fine, alcuna conferma o supporto documentale dell'esercizio del possesso.

Così si è espressa la Corte di Cassazione con l'ordinanza 20884, pubblicata il 18 luglio 2023.

**IL CASO:** La vicenda prende le mosse dal giudizio promosso da una signora la quale chiedeva al Tribunale che venisse accertato in suo favore l'acquisto per intervenuta usucapione di un immobile di proprietà del convenuto per averlo utilizzato da oltre vent'anni come residenza familiare.

Costituendosi in giudizio, il proprietario dell'immobile, nel chiedere il rigetto della domanda attorea, deduceva che con contratto preliminare il bene era stato promesso in vendita all'attrice e al suo ex marito che ne avevano anticipatamente acquistato la disponibilità a titolo di detenzione e non di possesso.

Nel giudizio interveniva l'ex marito dell'attrice il quale spiegava domanda riconvenzionale, chiedendo che venisse disposto il trasferimento della proprietà in suo favore ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile. L'intervenuto negava che l'attrice avesse usucapito il bene e sosteneva di aver impiegato per l'acquisto solo sostanze proprie.

In risposta all'intervento dell'ex marito, l'attrice disconosceva la sottoscrizione apposta sul preliminare di vendita, il cui originale non veniva prodotto dal convenuto ai fini dell'eventuale istanza di verifica della firma disconosciuta.

Il Tribunale dava ragione all'attrice accogliendo la domanda di usucapione dalla stessa formulata.

Di diverso avviso la Corte di Appello che, invece, riformava la sentenza di primo grado.

Secondo i giudici della Corte territoriale, la prova circa la sussistenza dei requisiti del possesso ad usucapionem non era stata raggiunta, non avendo l'originaria attrice fornito

elementi utili circa il possesso del bene uti dominus, essendo la prova per testi svoltasi nel giudizio innanzi al Tribunale generica e non supportata da elementi documentali.

La Corte, nel riformare, quindi la decisione del Tribunale, disponeva il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art. 2932 c.c., per la quota del 50% in favore di entrambi i coniugi.

Pertanto, l'originaria attrice investiva della questione la Corte di Cassazione deducendo, fra i vari motivi, l'erroneità della decisione della Corte di Appello avendo quest'ultima ritenuto inammissibili le prove orali svoltesi tese a dimostrare l'esercizio del possesso ad usucapionem per non essere state supportate da elementi documentali, non potendosi escludere l'ammissibilità di un mezzo istruttorio in ragione di una prognosi anticipata di fallimento dell'istruttoria e per aver rigettato la domanda di usucapione, senza ammettere l'interrogatorio formale della parte convenuta che era stato chiesto in primo grado con istanza riproposta in appello, vertente sull'esercizio del possesso ad usucapionem.

**LA DECISIONE:** Il ricorso è stato ritenuto fondato dalla Cassazione la quale, nel rinviare la causa alla Corte di Appello di provenienza, in diversa composizione, ha osservato che:

1. la prova dell'acquisto per usucapione della proprietà o di altro diritto reale su bene immobile, in quanto vertente su una situazione di fatto, non incontra alcuna limitazione nelle norme concernenti gli atti soggetti a forma scritta, "ad substantiam" o "ad probationem" e, pertanto, può essere fornita per testimoni, non occorrendo alcuna conferma o supporto documentale dell'esercizio del possesso;
2. il giudizio di rilevanza della prova non può essere condizionato dalla mancanza di riscontri documentali dei fatti da accertare, ma va effettuata esclusivamente sulla base del contenuto dei capitoli di prova in rapporto ai termini della controversia;
3. l'ammissione di una prova testimoniale non può essere negata in considerazione del suo probabile esito negativo, per l'inverosimiglianza del fatto che si intende provare o per una pretesa inidoneità del teste a fare un resoconto preciso su di esso;
4. è preclusa al giudice del merito la possibilità di respingere la domanda per carenza di prova, senza in alcun modo pronunciare sulle istanze istruttorie volte a dimostrare la fondatezza delle tesi proposte in giudizio.

**Avv. Giovanni Iaria**

---

© 2007-2023 AvvocatoAndreani.it Risorse Legali