

**ORDINANZA**

il Giudice, Dott.ssa Chiara D'Alfonso, a scioglimento della riserva assunta nel corso dell'udienza del 23 aprile 2019 nel giudizio di opposizione di terzo promosso da:

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. [redacted]

opponente

Nei confronti di

[redacted]

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara D'Alfonso,  
letti gli atti e documenti della procedura;  
a scioglimento della riserva assunta all'odierna udienza del 23 aprile 2019;  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

La sig. [redacted] ha proposto opposizione ex art. 619 c.p.c. sostenendo di abitare da diversi anni in un appartamento facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale di Sant'Elpidio a Mare, Fraz. Cascinare, Via Foscolo n. 8, come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

In altro appartamento del medesimo fabbricato sito al secondo piano distinto in catasto al foglio 17, part. 224, sub.13, abitava il sig. [redacted], nato a San Ginesio il [redacted] che viveva da solo.

Il sig. [redacted] viveva in detto appartamento dal 1985, di cui riferiva di aver acquistato la proprietà in forza di scrittura privata intercorsa con l'originario proprietario sig. [redacted], nato a Civitanova Marche il [redacted], anche se poi non aveva mai formalizzato l'acquisto con la stipula di un formale atto pubblico.

Il sig. [redacted] da quando vi abitava, dichiara di essersi sempre comportato come se fosse il proprietario dell'immobile e mai il suo diritto o anche il semplice godimento, nel corso dei vari anni, era stato messo in discussione da alcuno.

Qualche tempo dopo la presa di possesso dell'immobile, il sig. [redacted] attivava a suo nome anche tutte le utenze dei servizi, quali quella del telefono e cominciava a pagare le quote degli oneri condominiali come risulta dall'avviso di pagamento n. 38 del 1.12.1986 emesso dal Cond. [redacted] a nome del sig. [redacted] [redacted] e come continuo' a fare anche negli anni successivi.



Qualche anno dopo, precisamente in data 08.01.1999, vi trasferiva anche formalmente la residenza, come risulta dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare.

La sig. [ ] anche per questioni di vicinato, ha sempre avuto buoni rapporti con il sig. [ ] aiutandolo all'occorrenza e confortandolo nella quotidianità, anche perché lo stesso viveva da solo e non aveva parenti che lo frequentavano.

I rapporti di buon vicinato sembrerebbero essersi successivamente gradualmente trasformati in una vera e propria prestazione di assistenza, tanto che il sig. [ ] in considerazione dell'avanzare dell'età, proponeva alla sig. [ ] che si dichiarava disponibile, di impegnarsi a non fargli mancare la compagnia e l'assistenza di cui avrebbe avuto bisogno nella quotidianità, sia per il tempo in cui sarebbe stato ancora bene e sia in caso di malattia, come peraltro già stava facendo.

Su tali condivisi presupposti, in data 10.03.2006 sottoscrivevano un accordo in forza del quale la sig. [ ] si obbligava a prestare al sig. [ ] [ ] "... per tutta la durata della sua vita, la compagnia e l'assistenza di qualsiasi genere morale e materiale di cui aveva bisogno, sia attualmente che in caso di infermità, fornendogli le cure ed i servizi necessari ad assicurargli il benessere materiale e morale ed eventualmente anche alloggio, vitto ed ogni altro genere di assistenza, per tutta la durata della vita del sig. [ ] Quale corrispettivo dell'obbligo di assistenza assunto dalla sig. [ ], "... il sig. [ ] vende alla sig. [ ] la proprietà dell'appartamento sito in Sant'Elpidio a Mare Via Foscolo n.8, foglio 17 [ ] meglio descritto nella premessa ...".

In forza di tale accordo, mai formalizzato in atto pubblico in quanto il sig. [ ] a sua volta, non risultava intestatario dell'immobile, la sig. [ ] ha continuato a prestargli tutta l'assistenza di cui ha avuto bisogno, fino a quando, in data 30.10.2007 è deceduto.

Successivamente al decesso del sig. [ ], la sig. [ ] ha preso possesso dell'immobile, lo ha utilizzato prima per custodirvi oggetti di sua proprietà e poi lo ha ristrutturato e concesso in godimento a titolo di comodato alla figlia [ ] ed al genero [ ], che lo hanno adibito a propria residenza familiare, in cui attualmente abitano con il figlio minore.



Nel corso dell'anno 2014 la sig. [redacted] veniva contattata dal sig. [redacted] il quale chiedeva informazioni sullo stato dell'immobile, riferendo di essere ancora il formale proprietario.

Tale assunto veniva decisamente contestato dalla sig. [redacted] la quale gli spiegava che era lei la proprietaria dell'immobile per averlo ricevuto a tale titolo dal sig. [redacted]

L'opponente riferisce essere maturato usucapione in suo favore in quanto il trasferimento del possesso da [redacted], per gli effetti di cui all'art.1146 2° c. c.c. è avvenuto in forza della scrittura del 10.03.2006, che rappresenterebbe titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà e che già lo [redacted] lo occupava con titolo idoneo.

Parte opposta ritiene, invece, assente in astratto il titolo per permettere il maturare dell'usucapione essendosi avviato il possesso per titolo non astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà del bene pignorato (scrittura privata del 10 marzo 2006 in luogo di atto pubblico notarile) e, per effetto della previsione di corrispettivo costituito dall'assistenza resa, la scrittura privata non avrebbe permesso il trasferimento del possesso ma unicamente della detenzione, di per se' inidonea a far maturare l'usucapione.

Aggiunge l'opposto che, comunque, non sarebbe maturato il possesso ventennale dal 2006 al 2014, anno in cui pacificamente è intervenuta la interruzione dello stesso da parte del titolare.

- L'opposizione, come spiegata, non merita accoglimento
- 1. Il titolo sul quale l'opponente fonda l'avvio del possesso idoneo ai fini del maturare dell'usucapione non è astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà (Cfr. Cassazione 464/1968) (sia titolo in favore dello [redacted] sia quello in favore della [redacted]);
- 2. Il titolo del 2006 riconosceva il diritto della [redacted] quale controprestazione dei servizi di assistenza resi, senza che, almeno fino al 2007 (anno di decesso dello [redacted]), potesse ritenersi esclusivo e pieno il diritto di proprietà della [redacted]
- 3. Dal 2007 al 2014 non è maturato il termine ventennale richiesto per l'acquisto a titolo originario
- Occorre rilevare come le dichiarazioni e la documentazione versata in atti non consentono allo stato di ritenere la domanda fondata - sotto il profilo del fumus - per un giudizio prognostico di verosimiglianza del fatto allegato;



- in definitiva, in considerazione della non manifesta fondatezza della domanda spiegata dal terzo opponente, da apprezzarsi in senso negativo in ordine al fumus avuto riguardo alla documentazione allegata, non sussistono valide ragioni per sospendere l'esecuzione;
- le spese di lite, infine, vanno liquidate - anche in relazione alla presente fase sommaria - all'esito del giudizio di opposizione,

P.Q.M.

visti gli artt. 616, 619 e 624 c.p.c.,

RIGETTA

La sospensione dell'esecuzione.

Fissa in giorni 60, a decorre dalla comunicazione della presente ordinanza, il termine perentorio per l'introduzione del giudizio di merito secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito, previa iscrizione a ruolo a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire di cui all'articolo 163-bis, o altri se previsti, ridotti della metà.

CONCEDE

La proroga richiesta dal CTU per il deposito della relazione peritale e

FISSA

L'udienza ex art 569 cpc al 29 ottobre 2019 ore 12:30 con termine massimo fino a 30 giorni prima per il deposito dell'elaborato peritale definitivo

Si comunichi

Fermo, 4 luglio 2019

Il G.E.

dott. Chiara D'Alfonso

