

Verbale di mediazione su intervenuta usucapione: inopponibile al fallimento

Autore: Bianchi Laura

In: Diritto civile e commerciale

Nella sentenza del **Tribunale di Torino, sez. I civile del 09/06/2016, n. 3276/2013** sul fallimento S. di M.V. & Co. S.a.s. si affronta, quale questione preliminare, il tema della trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione.

Il caso

Nella fattispecie, il curatore del Fallimento S. di M. V. & C. S.a.s. e del socio accomandatario M.V. si era rivolto al Giudice per ottenere l'ammissione al passivo di un appartamento già di proprietà del fallito M.V., poi acquistato per usucapione dai convenuti B.S, M. C, B.F, B.A.

Le controparti si opponevano al rilascio dell'immobile, in virtù di un verbale di conciliazione, trascritto nei registri immobiliari, che ne affermava l'avvenuta usucapione da parte loro.

L'accordo in questione era stato redatto il 5 giugno 2012 e riprodotto nel suo contenuto in un atto di accertamento di acquisto per usucapione del 7 giugno 2012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 19 marzo 2014.

La **procedura fallimentare** era cominciata il 2 maggio 2012, quando l'accomandatario aveva dato atto dello stato di insolvenza della società. L'adito Tribunale di Pinerolo ne aveva poi di conseguenza dichiarato il fallimento il 10 settembre 2012, con la contemporanea iscrizione nel Registro delle Imprese.

Dalla data di tale pronuncia, ex lege, il fallito è privato della disponibilità e dell'amministrazione dei propri beni ed il suo patrimonio è vincolato alla soddisfazione coattiva e paritaria dei creditori.

Il Giudice accertava e dichiarava l'inopponibilità del verbale di accertamento dell'usucapione nei confronti del Fallimento ai sensi del combinato disposto degli artt. 2643, n. 2 bis, 2644, 2650 c.c. e 45 l. fall. Secondo questa disciplina, "le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti ai terzi, se compiute dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono senza effetto rispetto ai creditori."

Veniva, altresì, esaminata dal Tribunale la questione della **trascrivibilità degli accordi** di mediazione che accertano l'usucapione.

L'acquisto del diritto avviene per mezzo del possesso e del decorso del tempo, ma per la circolazione del bene, l'acquirente ha interesse a far risultare il proprio acquisto. La trascrizione della sentenza di accertamento dell'acquisto per usucapione prevista dall'art. 2651 c.c. ha valore di pubblicità notizia. Nulla quaestio per quel che avviene in via giudiziale, ma si dubitava (e la giurisprudenza prevalente negava) della trascrivibilità degli accordi accertativi dell'usucapione stipulati in sede di procedimento di mediazione obbligatorio in materia di diritti reali di cui al D.Lgs. n. 28/2010.

Il Legislatore è intervenuto con il **D.L. n. 69/2013**, Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, inserendo nell'art. 2643 c.c. il n. 12 bis, ai sensi del quale si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione "gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato".

La trascrizione degli accordi di mediazione

La **trascrizione degli accordi di mediazione** è da allora prevista espressamente ai fini dell'opponibilità ai terzi, con gli effetti:

- dell'art. 2644 c.c., per cui sono opponibili all'usucapiente le trascrizioni ed iscrizioni eseguite nei confronti dell'usucapito anteriormente alla trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione;- dell'art. 2650 c.c., per cui la trascrizione dell'accordo conciliativo di accertamento dell'usucapione è priva di effetti in assenza della trascrizione del relativo titolo di acquisto in favore dell'usucapito.

Nel merito della vicenda, infine, richiamando la Cassazione civile, sez. II, 4 giugno 2014, n. 12571, il Tribunale ha affermato che "risulta sufficientemente accertato che i signori B. S. e M.C. (i convenuti N.d.R.) avevano acquistato la mera "detenzione qualificata" degli immobili in questione, inidonea all'acquisto ad usucapionem ",considerato lo stretto legame di parentela tra le parti, si presume che M. V. avesse trasmesso alla figlia ed al genero il godimento gratuito degli immobili in questione e, dunque, un semplice diritto personale di godimento.

Potrebbe interessarti anche:" Mediazione immobiliare".

<https://www.diritto.it/verbale-mediazione-intervenuta-usucapione-inopponibile-al-fallimento/>