

SCUOLA FORENSE FOROEUROPEO

**ESAME AVVOCATO 2020
VIII CORSO INTENSIVO
A DISTANZA IN DIRETTA
e/o IN DIFFERITA INTERATTIVO
NELLA "VIRTUAL CLASSROOM"**

Venerdi 9 Ottobre 2020 h. 14

Foroeuropeo Copyright © 2001 tutti i diritti riservati

APPROFONDIMENTO DIRITTO CIVILE

L'USUCAPIONE

Traccia n. 3 a) Parere Diritto Civile

- ▶ Nel gennaio 2020 Tizio agiva in giudizio nei confronti di Filano per ottenere lo scioglimento della comunione ordinaria insistente su un terreno sito in Montebello, chiedendone, quindi, al Tribunale la divisione. Si costituiva nel giudizio di divisione il comproprietario Filano, il quale spiegava domanda riconvenzionale, al fine di ottenere la declaratoria di intervenuta usucapione del diritto di proprietà esclusiva sull'intero fondo e quindi anche sulla quota originariamente spettante al comproprietario Tizio.
- ▶ In particolare, adduceva Filano di essersi occupato per oltre vent'anni in modo esclusivo e continuativo dell'intero fondo oggetto di comunione ordinaria, a fronte del totale disinteresse del comproprietario Tizio. Precisava, infatti, di aver provveduto a coltivare il fondo, sostenendo interamente le spese della gestione ordinaria e straordinaria dello stesso.
- ▶ Tizio si reca, quindi, dal legale onde valutare la fondatezza delle pretese avanzate dal comproprietario Filano e formulate con domanda riconvenzionale.
- ▶ Il candidato, assunte le vesti del legale di Tizio, premessi brevi cenni sugli istituti giuridici sottesi alla traccia, rediga motivato parere in ordine alla possibilità di usucapire un bene in comunione.

APPROFONDIMENTO DIRITTO CIVILE

L'USUCAPIONE

Traccia n. 3 b) Parere Diritto Civile

- Mevia, interessata ad acquistare un immobile in Napoli, si recava a visionare diversi appartamenti con le caratteristiche desiderate e, finalmente, decideva di fare un'offerta per l'acquisto di un immobile sito al Corso Alfa, di circa mq 120, composto da 2 camere da letto un salone doppio, una cucina abitabile e due servizi. L'immobile presentava diversi affacci panoramici con finestre e balconcini prospicienti, nonché un terrazzino di circa 30 mq, posto sulla parte laterale dell'immobile, cui si accedeva dal vano salone tramite una piccola rampa di scale. Trattandosi di un immobile sito al secondo ed ultimo piano del piccolo edificio, il terrazzino laterale rispetto all'immobile corrispondeva alla copertura di altro immobile sottostante, di proprietà di Filano, e posto anch'esso in parte lateralmente rispetto all'immobile al cui acquisto era interessata Mevia.
- Dalla preliminare lettura degli atti catastali relativi all'immobile, emergeva che l'atto di proprietà del dante causa riguardava l'intero immobile, ad eccezione del terrazzino, in relazione al quale il venditore Tizio non vantava alcun titolo formale di proprietà. Ciononostante Tizio rappresentava - producendo anche relativa documentazione - di aver posseduto in maniera esclusiva, ininterrotta e pacifica il terrazzino dagli anni '70.
- Mevia si reca, quindi, dal proprio legale onde conoscere la fattibilità dell'acquisto dell'immobile, mostrandosi particolarmente interessata allo sbocco esterno panoramico dell'immobile e parimenti preoccupata in ordine alla validità dell'atto da compiersi ed alla possibilità di vedersi rivendicare da terzi la proprietà della parte esterna dello stesso costituita appunto dal terrazzino.
- Il candidato, assunto le vesti del legale di Mevia, rediga motivato parere, illustrando gli istituti giuridici che vengono in rilievo nel caso di specie.

APPROFONDIMENTO DIRITTO CIVILE

L'USUCAPIONE

Traccia n. 3 c) Parere Diritto Civile

- ▶ Nel gennaio 1995 i coniugi Tizio e Caia acquistavano dalla società Alfa Immobiliare un immobile sito in località Monterosso alla via Girasoli. In particolare, previo pagamento dell'intero prezzo pattuito per la vendita, la Alfa Immobiliare consegnava ai coniugi le chiavi dell'immobile, cui seguiva l'immediato ingresso degli acquirenti, i quali da quel momento vi alloggiavano stabilmente ed ininterrottamente, ivi fissando l'abitazione coniugale, trasferendo a quell'indirizzo la residenza ed attivando le varie utenze necessarie per la conduzione della vita familiare. Non veniva però mai formalizzato un atto pubblico di compravendita immobiliare, che, quindi, non veniva neppure trascritto.
- ▶ Nel giugno 1998 Filano, uno dei condomini dell'edificio ove vivevano Tizio e Caia, conveniva in giudizio alcuni condomini, chiedendo che venisse accertato il suo diritto di uso esclusivo di un posto auto condominiale. In quel giudizio, però, avendo i condomini convenuti eccepito in via riconvenzionale di esserne proprietari esclusivi in base ad alcuni titoli vantati, veniva integrato il contraddittorio nei confronti di tutti i comproprietari dello stabile, ravvisando il Tribunale nel caso di specie un'ipotesi di litisconsorzio necessario. Mentre l'Alfa Immobiliare rimaneva contumace, Tizio e Caia intervenivano volontariamente nel processo, in cui non erano stati citati, per far valere anche loro le proprie ragioni connesse alla proprietà dell'unità immobiliare in cui vivevano, anche considerata l'integrazione del contraddittorio disposta dal Tribunale; notificavano, quindi, ritualmente nel gennaio 1999 la loro comparsa di intervento anche alla contumace società Alfa Immobiliare.
- ▶ In data 20.9.2020 i coniugi Tizio e Caia venivano citati in giudizio dalla Alfa Immobiliare, attualmente in liquidazione, per ottenerne la condanna al rilascio dell'immobile, adducendo che le parti della compravendita del bene immobile non avevano mai provveduto a formalizzare i loro accordi relativi all'immobile di cui è causa.
- ▶ A questo punto, Tizio e Caia, preoccupati per quanto addotto dalla società attrice, si recano dal proprio legale onde valutare la fondatezza delle pretese attoree e le eventuali strategie difensive attuabili a tutela della proprietà da loro vantata sull'immobile.
- ▶ Il candidato, assunto le vesti di Tizio e Caia, premessi brevi cenni sugli istituti giuridici sottesi alla traccia, rediga motivato parere.