REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA

SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica in persona del Dott. Ludovico Rossi ha emesso *ex* art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al N. 706 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022, vertente tra:

COMUNE DI (C.F.), in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. (C.F.) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in , in virtù di mandato allegato all'atto di citazione

- attore -

contro

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

- convenuti, contumaci -

e

T S.R.L., in p.l.r.p.t. (C.F. E P.IVA:), rappresentato e difeso dagli Avv.ti Paolo Dal Soglio (C.F.: DLSPLA75M03I531Q) e Giuliana Frison (C.F. FRSGLN79E60C743H) e con domicilio eletto presso lo studio della seconda in Schio, Via XX Settembre, 73 in virtù di mandato allegato alla comparsa di costituzione

- terza chiamata-

e

M (C.F.)

- terza chiamata, contumace -

OGGETTO: usucapione

CONCLUSIONI: all'udienza del 17.12.2025 parte attrice precisava le proprie conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nelle note conclusive depositate il 10.12.2025 e, quindi:

"*Voglia l'Illustrissimo Tribunale di Vicenza, contrariis reiectis,*

I) accertare e dichiarare che il Comune di è divenuto esclusivo proprietario, per intervenuta usucapione ventennale, dei seguen-ti beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di :

Fg 10 mapp. 79 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 0,99 RD€ 0,75 RA€ 0,43

Fg 10 mapp. 175 corte comune Sup. A 1,20 senza reddito, esclusa la porzione di tale fondo - descritta dal CTU Geom. Dario Confente all'udienza del 26.11.2025 - delimitata da rete ed avente forma di triangolo con lati di 1,48 ml, 1,16 ml e 1,90 ml

Fg 10 mapp. 785 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 4,6 RD€ 3,49 RA€ 2,02

Fg 10 mapp. 786 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 2,94 RD€ 2,23 RA€ 1,29

Fg 10 mapp. 787 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 1,64 RD€ 1 RA€ 0,68

Fg 10 mapp. 788 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,59 RD€ 0,36 RA€ 0,24

Fg 10 mapp. 789 area stradale Sup. A 0,47 senza reddito

Fg 10 mapp. 790 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 0,77 RD€ 0,58 RA€ 0,34

Fg 10 mapp. 791 area stradale Sup. A 0,67 senza reddito

Fg 10 mapp. 792 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,99 RD€ 0,60 RA€ 0,41

Fg 10 mapp. 793 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 1,14 RD€ 0,69 RA€ 0,47

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

Fg 10 mapp. 794 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,69 RD€ 0,42 RA€ 0,29

Fg 10 mapp. 795 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,36 RD€ 0,22 RA€ 0,15

Fg 10 mapp. 796 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,18 RD€ 0,11 RA€ 0,07

Fg 10 mapp. 797 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,15 RD€ 0,09 RA€ 0,06

Fg 10 mapp. 798 area stradale Sup. A 0,42 senza reddito

Fg 10 mapp. 799 area stradale Sup. A 0,29 senza reddito, esclusa la porzione di tale fondo - descritta dal CTU Geom. Dario Confente all'udienza del 26.11.2025 - occupata da manufatto accessorio al fabbricato di cui al mapp. 336 ed avente forma di rettangolo con lati di 6,45 ml e 1,48 ml

Fg 10 mapp. 800 area stradale Sup. A 0,71 senza reddito

Fg 10 mapp. 1151 area urbana Sup. 174 mq senza reddito

Fg 10 mapp. 1152 area urbana Sup. 13 mq senza reddito

Fg 10 mapp. 1153 area urbana Sup. 1 mq senza reddito

Fg 10 mapp. 1154 area urbana Sup. 39 mq senza reddito

Fg 10 mapp. 1155 area urbana Sup. 5 mq senza reddito

II) conseguentemente, ordinare alla Agenzia delle Entrate di procedere a trascrizioni e volture a favore dell'attore ed a carico degli intestati in censo come per legge;

III) spese di lite compensate"

Per T s.r.l. nessuno compariva, dovendo pertanto intendersi rassegnate le conclusioni come da comparsa di costituzione e risposta e, quindi:

"*Nel merito:*

- Rigettarsi la domanda attorea in quanto infondata in fatto e diritto.

Con vittoria delle spese di lite."

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Il Comune di con atto di citazione del 15.1.2022 ha promosso il presente giudizio nei confronti dei convenuti al fine di accertare l'acquisto, per usucapione ventennale, della proprietà esclusiva dei terreni siti nell'ambito del medesimo Comune, censiti come in epigrafe – in virtù del possesso pubblico, pacifico, continuato e ininterrotto per oltre vent'anni. A sostegno della propria domanda l'attore ha dedotto che:

- detti fondi coinciderebbero con il sedime della strada comunale di via ;

- *ab immemorabile*, il Comune provvederebbe alla regolare manutenzione, ordinaria e straordinaria, della strada, e disciplinerebbe la sua funzione.

Citava pertanto i convenuti, quali intestatari dei terreni, di cui chiedeva l'usucapione.

L'udienza di prima comparizione, indicata in citazione per il 28.5.2022, veniva differita ai sensi

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

dell'art. 168 bis, co. 5 c.p.c., al 7.6.2022.

Si costituiva la sola B , contrastando la ricostruzione attorea. Sulla scorta di un precedente del GA: osservava che i presupposti per l'usucapione pubblica di un'area di sedime relativa ad una strada privata (ossia per attribuire carattere di demanialità comunale ad una via privata) sarebbero rappresentati dalla (a) destinazione ad uso pubblico; (b) l'intervenuto acquisto, o per effetto del contratto tra privati o per effetto dell'usucapione. Rappresentava che il requisito sub. a non risultasse neanche prospettato dal Comune. Quanto all'usucapione, stante il peculiare oggetto della domanda attorea, deduceva difettassero i requisiti dell'idoneità del bene all'uso pubblico; la rispondenza dell'uso a una utilità pubblica e non al soddisfacimento dell'interesse privato di alcuni singoli; l'esercizio della signoria sul bene, corrispondente ad un diritto reale di godimento, da parte dell'ente o di una collettività di persone agenti uti cives e non uti singuli; il disconoscimento, anche implicito di ogni contrario diritto del proprietario; la non riscontrabilità nel proprietario di un atteggiamento di mera tolleranza; la continuità nell'esercizio dell'uso per la durata stabilita dal Codice Civile ai fini dell'usucapione.

Rappresentando di esser subentrata a società che aveva acquistato la proprietà (anche) di parte dei beni per cui è causa con atto del 29.6.2007 per concederli in *leasing* a terza società (T srl) deduceva che prima della vendita la dante causa del venditore aveva ottenuto, il 6.9.2001, dal Comune di *"la concessione per realizzare la costruzione delle opere ivi indicate e per lo spostamento "del deposito delle materie prime e le relative movimentazioni delle stesse nell'area a sud" del complesso immobiliare identificato (anche) con l'immobile identificato al fg. 10 sub 78, oggi mapp. 1153-1154-1155, "in zona territoriale omogenea F4". Con lo stesso atto la assumeva l'obbligo di spostare, a semplice richiesta del Comune, il costruendo deposito delle materie prime "nell'area dove attualmente viene esercitata l'attività della ditta" , comprendente (tra gli altri) anche i mappali sopra indicati di cui oggi il Comune rivendica la proprietà per usucapione"* (comparsa, pagg. 8 -9).

Chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa T srl, quale società cui i beni erano concessi in leasing, perché a conoscenza dello stato di fatto e diritto dei luoghi, con conseguente opportunità di coinvolgerla in causa, per meglio contraddire sulle pretese attoree, di cui comunque instava per il rigetto.

Con decreto del 17.5.2022, vista l'istanza di chiamata, la stessa veniva autorizzata, differendo la causa per consentire la chiamata del terzo al 4.10.2022.

Si costituiva T srl, che si opponeva alla domanda di usucapione. Osservava che i comportamenti indicati da Comune come integranti possesso - esecuzione di atti di manutenzione e nella disciplina del transito sulla strada privata – al più potrebbero comportare l'apertura della strada al libero transito (*rectius*, l'usucapione dell'uso pubblico); deduceva comunque che l'esecuzione di opere di

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

manutenzione non sarebbe un comportamento univoco, trattandosi di adempimento cui il Comune sarebbe comunque tenuto ex art. 3 del d.l.lgt. 1.9.1918, n. 1446, convertito nella legge 17 aprile 1925 n. 473, così come la disciplina del transito (onere per il Comune ex art.15 d.l.lgt. 1.9.1918, n. 1446). Ricostruita la portata dell'art. 31, co. 21, l. 448/1998 (richiamata da B) evidenziava trattarsi di istituto diverso dall'usucapione invocata dal Comune e che comunque non erano maturati i termini acché essa terza chiamata manifestasse il consenso ai sensi di detta disposizione. Concludeva come in epigrafe.

All'udienza del 4.10.2022 veniva dichiarata la contumacia di tutti gli altri convenuti, salvo e , per cui veniva disposta la rinnovazione della notifica, rinviandosi il giudizio per consentire l'adempimento al 23 maggio 2023, essendosi detti soggetti trasferiti all'estero. A detta udienza emergeva che l'attrice aveva proceduto alla rinnovazione mediante notifica a soggetto qualificato come procuratore di detti convenuti, che nel frattempo avevano venduto la loro proprietà (comprensiva di uno dei mappali per cui è causa) a M , prima del perfezionamento della notifica; l'attrice chiedeva integrarsi il contraddittorio anche verso detto soggetto. Con provvedimento reso alla stessa udienza "*ritenuto che "La domanda diretta all'accertamento della usucapione di un bene richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata perché comporta l'accertamento di una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) confliggente con quella preesistente (comproprietà degli altri) della quale il giudice può solo conoscere in contradditorio di ogni interessato. (Cass. 15619/2018); osservato che nel caso di specie la cessione della quota è intervenuta prima che si perfezionasse la notifica nei confronti dei cedenti e ;*

osservato altresì che, deve dichiararsi la nullità della notifica eseguita nei confronti del loro procuratore generale, essendo stata indirizzata a un domicilio "eletto" – la residenza della sorella - a seguito di uno scambio di e-mail, peraltro non certificata, sicché vi è incertezza assoluta sulla persona cui è fatta (essendo peraltro la notifica stata eseguita a mezzo del servizio postale e ricevuta da tal)" il Giudice ordinava ex art. 102 c.p.c. l'integrazione del contraddittorio nei confronti di M , dichiarava la nullità della notifica eseguita al soggetto asserito procuratore di e , rinviando la causa al 6.2.2024 per l'integrazione del contraddittorio/rinnovazione della notifica con termine perentorio per procedere alla rinnovazione della notifica verso questi altri soggetti.

A detta udienza, vista la regolarità della notifica, veniva dichiarata la contumacia dei e della e su istanza di B e con l'assenso delle altre parti, essendo in corso di causa T succeduta nella titolarità dei beni oggetto di domanda d'usucapione alla Banca, veniva ex art. 111 c.p.c.

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

Sentenza n. 1785/2025 pubbl. il 17/12/2025
RG n. 706/2022
Repert. n. 3508/2025 del 17/12/2025
Sentenza n. cronol. 10521/2025 del 17/12/2025

dichiarata l'estromissione delll'Istituto e venivano concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, co. 6 c.p.c., con rinvio per la discussione sull'ammissione dei mezzi di prova all'udienza dell'8.5.2024, trattata ex art. 127ter c.p.c. Con provvedimento ai sensi della medesima disposizione venivano ammesse le prove orali richieste da parte attrice (testi/interrogatorio formale di M), con rinvio all'udienza del 26.6.2024 per l'assunzione delle stesse, previa notificata del provvedimento ammissivo alla terza contumace. Il 26.6.2024 la M rendeva l'interrogatorio e, non essendo comparsi i testi intimati dall'attrice, la causa veniva trattenuta in riserva. Con ordinanza del 26.6.2024 veniva fissata l'udienza dell'11.9.2024 per completamento della prova orale e, ritenuta l'opportunità, disposta CTU, nominandosi a tal fine il Geom. Dario Confente[1]. All'udienza dell'11.9.2024 venivano escussi i testi e e il CTU prestava giuramento. Il Geom. Confente depositava la relazione il 9.10.2025; all'udienza del 5.11.2025 il Giudice, osservato che "*a pag. 19-20 il CTU dà atto che "le schede catastali del mappale 336 e 338 (graffato) urbano, non corrispondano alla realtà dei luoghi, stante che gli accessori all'abitazione che graficamente sono entro il mappale 336 frazionato (ossia il mappale 336 rimanente dall'originario 336 meno il mappale 799), risultano invero insistenti nel mappale 799 e di fatto provocano/creano, in corrispondenza degli accessori all'abitazione, un restringimento della strada; l'accatastamento riporta la data del 1971*" disponeva chiamarsi a chiarimenti il CTU su tale aspetto all'udienza del 26.11.2025.

A detta udienza – in vista della quale l'attrice depositava della documentazione relativa al fondo menzionato a verbale d'udienza - il Geom. Confente si presentava e chiariva che "*in effetti sul m.n. 799 (ossia parte del sedime stradale oggetto di domanda d'usucapione) insiste una porzione dell'abitazione censita al m.n. 336. Detta porzione, catastalmente identificata come ripostiglio e verosimilmente bagno è identificata catastalmente come all'interno del m.n. 336. Nell'eseguire il frazionamento del sedime stradale nell'87, fu incluso all'interno dello stesso anche detta porzione (ripostiglio e bagno). Da un punto di vista amministrativo, per procedere alla nuova identificazione*

---

[1] Cui veniva conferito il seguente incarico:"*Letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (se necessario, anche accedendo a pubblici uffici per il reperimento della documentazione strettamente necessaria all'incarico):*
1) descriva la strada oggetto di domanda di usucapione (via in) dandone rappresentazione grafica e fotografica, provvedendo a redigerne schizzo planimetrico;
2) chiarisca se la strada insista per l'intero o meno sui mappali oggetto delle domande attoree (cfr. citazione, pagg. 1 e 2), precisando (i) se i mappali oggetto di domanda comprendano o meno altri beni oltre alla strada: in caso di risposta positiva, il CTU dovrà chiarire in che misura esatta il sedime copra il mappale e in che diversa misura lo stesso comprenda altri beni; (ii) se la strada sia ricompresa anche in altri mappali, oltre a quelli oggetto di causa;
2) acquisisca l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative alla strada effettuate negli ultimi vent'anni, verificando la titolarità della strada e la provenienza: all'esito di detta verifica il CTU chiarisca se i mappali oggetto di domanda appartenessero al momento della proposizione della domanda (31.1.2022) ai convenuti/terzi chiamati o se risultino altri proprietari/comproprietari ed accerti se all'epoca vi fossero creditori iscritti/titolari di altri diritti reali sui beni oggetto di domanda, segnalandolo immediatamente al Giudice per l'eventuale integrazione del contraddittorio"

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

catastale del solo accessorio si renderebbe necessario correggere due atti d'acquisto della proprietà attuale.

Per quanto qui rileva il CTU esaminati i documenti prodotti da parte attrice, osserva che in realtà le misure indicate nei doc. 20 e 21 sono di poco superiori a quelle effettivi. Il CTU dà atto infatti, in vista dell'udienza odierna, di aver proceduto in mattinata ad una misurazione del manufatto che risulta misurare 1,48 (con una tolleranza di due centimetri vista la non perpendicolarità del muro) x 6,45 nella parete più larga per una superficie in metri quadri di 9,54.

In evasione della richiesta di chiarimenti, da quindi atto che la porzione di m. 799 materialmente occupata da detta porzione di immobile è di 9,54 mq. Dà atto di non aver redatto una planimetria del m.n. 799 comprensivo di detto immobile, ma che, salvo per l'indicazione delle misure, lo stato di fatto coincide con la mappa prodotta dal comune. Da atto altresì che in loco parte del m.n.175, ossia il prosieguo del sedime stradale, corrispondente ad un triangolo, è ricompreso in una rete apposta sulla sede stradale. Detto triangolo misura 1,48 sul lato del muro dell'accessorio, 1,16 dal lato verso la proprietà di terzi, e 1,90 per l'ipotenusa per cui la superficie è 0,86 mq (ossia 1,48x1,16/2).

All'esito, il procedimento veniva rinviato per precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.12.2025, con termine fino a. 10.12.2025 per il deposito di note conclusive. A tale udienza, fatte precisare le conclusioni, parte attrice ha discusso la causa *ex* art. 281 *sexies* c.p.c.

2. Preliminarmente, deve osservarsi che dalla documentazione prodotta dall'attrice può ritenersi sufficientemente dimostrato che i convenuti e terzi chiamati siano gli attuali proprietari dei terreni oggetto di domanda, come pure appurato dalla CTU disposta in corso di causa, cui può rinviarsi per il dettaglio circa l'attuale assetto proprietario dell'area.

3. Sempre in via preliminare, stanti i richiami svolti dalla banca estromessa a taluni precedenti del GA, deve osservarsi, in via di principio, che è in astratto concepibile l'usucapione da parte della p.a. (denominata, tal volta, usucapione pubblica, espressione che non indica un autonomo istituto, ma l'ordinaria usucapione civilistica, il cui beneficiario sia una pa), istituto ritenuto non incompatibile, tra l'altro, con la disciplina in tema di occupazione usurpativa (tra le altre in termini, Cass. Sez. II, ord. n. 18445 del 28/6/2023).

Rispetto al caso di usucapione fatta valere da un privato, l'onere di allegazione e probatorio si atteggia in maniera peculiare, in quanto, laddove emerga che il potere di fatto sulla cosa sia esercitatoinizialmente come detenzione (stante l'esistenza di validi provvedimenti amministrativi - ad es dichiarazione di pubblica utilità, decreto di occupazione d'urgenza) per conseguire l'accertamento dell'acquisto per usucapione del bene occupato, è necessario che la P.A. occupante alleghi e provi il previo mutamento della detenzione in possesso utile ad usucapionem, ex art. 1141, 2° comma c.c., cioè

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

il compimento di idonee attività materiali di opposizione specificamente rivolte contro il proprietario-possessore, non essendo sufficienti né il prolungarsi della detenzione né il compimento di atti corrispondenti all'esercizio del possesso che di per sé denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene (cfr. in tal senso, tra le varie, Cass. Sez. II, ord. n. 5410 dell'1/3/2025).

Ancora, stante l'oggetto delle domande attoree, va ricordato che è concepibile l'usucapione della proprietà del sedime di una strada; in tal caso tuttavia il possesso deve estrinsecarsi in tutte le forme di utilizzazione e disposizione del bene, con la precisazione che, ove il soggetto che intende usucapire la proprietà di un terreno sia titolare di un diritto di servitù sullo stesso, risulta idonea a tale scopo solo l'esplicazione di quelle attività corrispondenti all'esercizio delle residue forme di utilizzazione e disposizione che sono espressioni del diritto di proprietà, e non siano, invece, connaturate al diritto di servitù, ne' espressione non univoca di entrambi i diritti (cfr. in tal senso, tra le varie, Cass. Sez. II, sent. n. 708 del 18/1/2001).

Nel caso di specie, come dedotto dalla terza chiamata T , giacché il Comune era comunque tenuto per legge alla manutenzione della sede stradale ex art. 3 del d.l.lgt. 1.9.1918, n. 1446, e a disciplinare il transito (ex art.15 d.l.lgt. 1.9.1918, n. 1446), sarebbe stato onere del Comune dimostrare che il possesso sui beni per cui è causa si è estrinsecato con modalità ulteriori alla mera esecuzione di adempimenti cui l'ente era tenuto per legge.

4. Tanto premesso, deve osservarsi che la produzione documentale offerta da parte attrice e le dichiarazioni rese dai testi escussi hanno fornito idoneo supporto probatorio alla domanda attorea, che deve, quindi, ritenersi fondata, con le precisazioni che seguono.

È stato provato che il Comune non si è limitato alla mera manutenzione (ordinaria) della strada, al cui contributo sarebbe comunque stato tenuto, ai sensi della disposizione su citata ma ha compiuto attività di permanente trasformazione del solo, allargando e asfaltando la strada, curando la posa di sottoservizi, realizzando altre opere, attività non necessariamente ricollegate alla manutenzione ordinaria, ma espressione di un potere corrispondente a quello del pieno proprietario.

Tanto è stato confermato da , teste sentito all'udienza dell'11.9.2024 (in grado, per età e conoscenza dei luoghi, di riferire sui fatti di causa). Detto teste, pensionato all'epoca dell'escussione ma dipendente del Comune addetto alla manutenzione del patrimonio comunale, dal 1985 al 2024 ha confermato gli interventi eseguiti dal Comune dagli anni '80 e l'origine del rapporto dell'ente con gli stessi. In risposta al cap. 2 attoreo ha così dichiarato "*Allora diciamo che quella lì era una strada bianca, in furore di elezioni negli anni '80 era stata ottenuta la cessione da parte dei privati di alcune strade private per il loro allargamento e sistemazione con illuminazione fognature etc; via era*

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

una di quelle, ma all'inizio l'allargamento non ha interessato l'intera strada, nel senso che il progetto originario prevedeva la sistemazione fino al confine mi pare tra e i signori .

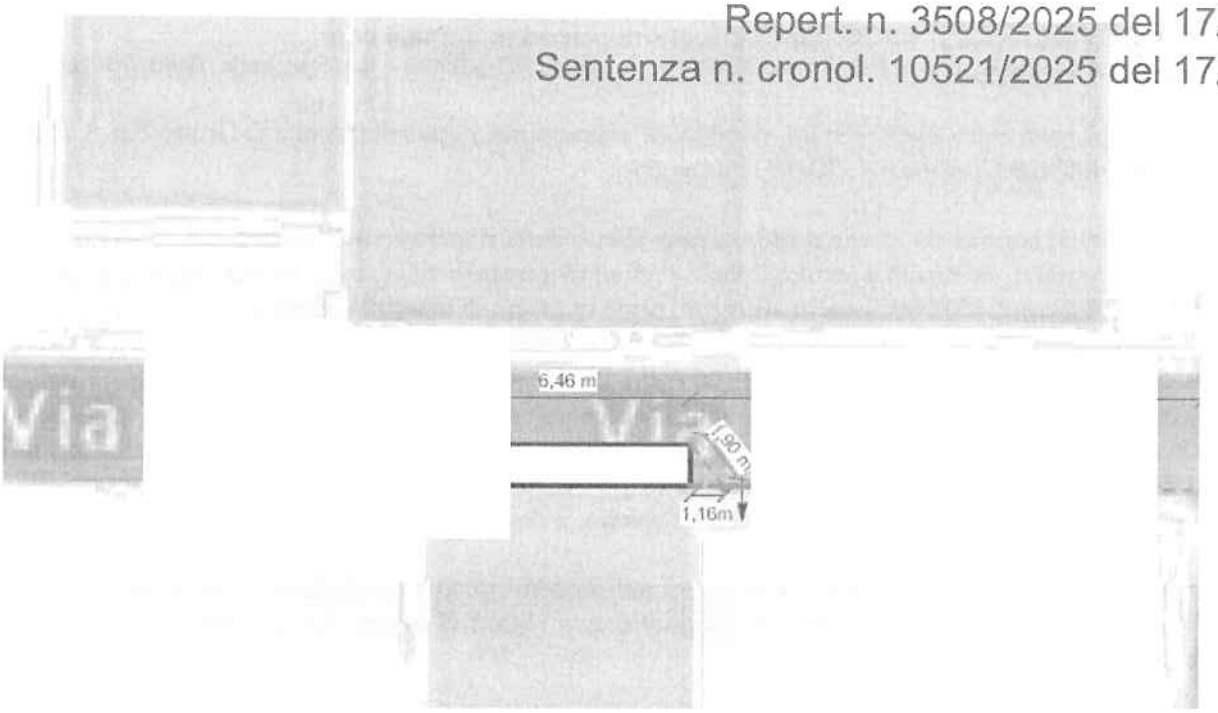
Dopo diche, fatto l'iniziale intervento e anche i frazionamenti per individuare la strada il progetto non è stato coltivato, nel senso che la strada fu asfaltata e furono anche fatte le fognature e messe l'illuminazione e il gas e il Comune fece anche dei muretti, in adempimento delle obbligazioni a carico del Comune inserite nella cessione bonaria. Poi però che io sappia non fu mai formalizzato".

Il Comune ha dunque ampiamente esorbitato le mansioni che gli facevano carico in base alle menzionate disposizioni di legge – la specifica ragione per cui lo abbia fatto non rileva, dovendosi comunque precisare che non consta né è stato allegato uno specifico titolo amministrativo che vincolasse il Comune ai beni per cui è causa, da cui potrebbe desumersi che il rapporto di fatto con gli stessi sia iniziato come mera detenzione; non significativo, in tal senso, l'atto d'obbligo sub. doc. 3 della Banca estromessa, riguardante solamente taluni beni e da cui non è possibile desumere un titolo amministrativo che obbligasse la pa agli interventi di cui s'è detto.

Deve dunque concludersi che l'attore possiede in modo pubblico, pacifico, continuo, come proprietario esclusiva i beni oggetto di domanda, da oltre vent'anni.

Deve tuttavia evidenziarsi che il Comune non ha posseduto per l'intero il m.n. 799 e il m.n. 175, posto che nel corso della CTU è emerso che su parte del m.n. 799 insiste una porzione dell'abitazione censita al m.n. 336 e parte (un triangolo) del m.n. 175 è recintato con una rete metallica: tanto è stato ammesso anche dal Comune che ha prodotto, tra l'altro, con le note depositate il 24.11.2025 il seguente elaborato (doc. 20).

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37



Chiamato a chiarimenti, il CTU ha confermato lo stato di fatto all'udienza del 26.11.2025, specificando che a suo avviso le misure sono diverse da quelle indicate dai tecnici comunali; ha riferito il CTU: "[...] *in effetti sul m.n. 799 (ossia parte del sedime stradale oggetto di domanda d'usucapione) insiste una porzione dell'abitazione censita al m.n. 336. Detta porzione, catastalmente identificata come ripostiglio e verosimilmente bagno è identificata catastalmente come all'interno del m.n. 336. Nell'eseguire il frazionamento del sedime stradale nell'87, fu incluso all'interno dello stesso anche detta porzione (ripostiglio e bagno). Da un punto di vista amministrativo, per procedere alla nuova identificazione catastale del solo accessorio si renderebbe necessario correggere due atti d'acquisto della proprietà attuale.*

Per quanto qui rileva il CTU esaminati i documenti prodotti da parte attrice, osserva che in realtà le misure indicate nei doc. 20 e 21 sono di poco superiori a quelle effettivi. Il CTU dà atto infatti, in vista dell'udienza odierna, di aver proceduto in mattinata ad una misurazione del manufatto che risulta misurare 1,48 (con una tolleranza di due centimetri vista la non perpendicolarità del muro) x 6,45 nella parete più larga per una superficie in metri quadri di 9,54.

In evasione della richiesta di chiarimenti, da quindi atto che la porzione di m. 799 materialmente occupata da detta porzione di immobile è di 9,54 mq. Dà atto di non aver redatto una planimetria del m.n. 799 comprensivo di detto immobile, ma che, salvo per l'indicazione delle misure, lo stato di fatto coincide con la mappa prodotta dal comune. Da atto altresì che in loco parte del m.n.175, ossia il prosieguo del sedime stradale, corrispondente ad un triangolo, è ricompreso in una rete apposta sulla

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a8a37

sede stradale. Detto triangolo misura 1,48 sul lato del muro dell'accessorio, 1,16 dal lato verso la proprietà di terzi, e 1,90 per l'ipotenusa per cui la superficie è 0,86 mq (ossia 1,48x1,16/2)". Tale precisazione del CTU non ha formato oggetto di particolari rilievi da parte del Comune; pertanto devono condividersi le misure indicate dal Geom. Confente.

Ricorrono, pertanto, nel caso di specie, entrambi gli elementi costitutivi della fattispecie acquisitiva del diritto di proprietà per usucapione ovvero il *corpus possessionis* e l'*animus possidendi*, poiché è stato allegato e provato il possesso ultraventennale dell'immobile in questione da parte dell'attrice, dal quale può a sua volta essere desunta in via presuntiva la sussistenza della volontà di possedere in favore della medesima, che ha materialmente esercitato il possesso (Cass. Sez. VI, Ord. n. 7757 del 5/4/2011).

In tale contesto non può che dichiararsi che il Comune è divenuto proprietario in via esclusiva degli immobili indicati in citazione, per averli usucapiti, salve, per i m.n. 799 e 145, le porzioni di cui è detto, di fatto rientranti nella proprietà di terzi.

Segue per legge (artt. 2643, n. 14 c.c. e 2651 c.c.), l'ordine di trascrizione della sentenza al Conservatore dei Registri Immobiliari.

5. Per ciò che concerne, invece, le spese processuali, le stesse devono essere compensate, stante la richiesta in tal senso dell'attore, sussistendo dunque gravi ed eccezionali ragioni per disporre la compensazione.

Le spese per le CTU vanno poste definitivamente a carico dell'attore.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

i) in parziale accoglimento delle domande attoree, accerta e dichiara che il Comune di ha acquistato, per usucapione ventennale, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti nel Comune di , così catastalmente censiti al Catasto terreni di detto Comune:

Fg 10 mapp. 79 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 0,99 RD€ 0,75 RA€ 0,43;

Fg 10 mapp. 175 corte comune Sup. A 1,20 senza reddito, esclusa la porzione di tale fondo delimitata da rete ed avente forma di triangolo con lati di 1,48 m, 1,16 m e 1,90 m, per una superficie di 0,86 mq;

Fg 10 mapp. 785 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 4,6 RD€ 3,49 RA€ 2,02;

Fg 10 mapp. 786 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 2,94 RD€ 2,23 RA€ 1,29;

Fg 10 mapp. 787 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 1,64 RD€ 1 RA€ 0,68;

Fg 10 mapp. 788 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,59 RD€ 0,36 RA€ 0,24;

Fg 10 mapp. 789 area stradale Sup. A 0,47 senza reddito;

Fg 10 mapp. 790 semin. arb. Cl. 2 Sup. A 0,77 RD€ 0,58 RA€ 0,34;

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37

Fg 10 mapp. 791 area stradale Sup. A 0,67 senza reddito;

Fg 10 mapp. 792 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,99 RD€ 0,60 RA€ 0,41;

Fg 10 mapp. 793 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 1,14 RD€ 0,69 RA€ 0,47;

Fg 10 mapp. 794 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,69 RD€ 0,42 RA€ 0,29;

Fg 10 mapp. 795 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,36 RD€ 0,22RA€ 0,15;

Fg 10 mapp. 796 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,18 RD€ 0,11 RA€ 0,07;

Fg 10 mapp. 797 semin. arb. Cl. 3 Sup. A 0,15 RD€ 0,09 RA€ 0,06;

Fg 10 mapp. 798 area stradale Sup. A 0,42 senza reddito;

Fg 10 mapp. 799 area stradale Sup. A 0,29 senza reddito, esclusa la porzione di tale fondo occupata da manufatto accessorio al fabbricato di cui al mapp. 336 ed avente forma di rettangolo con lati di 6,45 m e 1,48 m, per una superficie di 9,54 mq;

Fg 10 mapp. 800 area stradale Sup. A 0,71 senza reddito;

Fg 10 mapp. 1151 area urbana Sup. 174 mq senza reddito;

Fg 10 mapp. 1152 area urbana Sup. 13 mq senza reddito;

Fg 10 mapp. 1153 area urbana Sup. 1 mq senza reddito;

Fg 10 mapp. 1154 area urbana Sup. 39 mq senza reddito;

Fg 10 mapp. 1155 area urbana Sup. 5 mq senza reddito;

ii) rigetta per il resto le domande attoree;

iii) ordina al Conservatore dei RR.II. e all'Ufficio del Catasto territorialmente competenti di procedere, sulla scorta della presente sentenza, alle trascrizioni ed alle volture a favore dell'attrice ed a carico degli intestati in censo come per legge;

iv) compensa integralmente le spese di lite tra le parti;

v) pone definitivamente a carico dell'attore le spese di CTU

Sentenza letta a verbale dell'udienza del 17.12.2025

Vicenza, 17 dicembre 2025

Il Giudice

Dott. Ludovico Rossi

Firmato Da: ROSSI LUDOVICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a9a37