REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmine Di Fulvio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **1689/2022** r.g. e vertente

TRA

Ce.L. (C.F. . …), Ce.F. (cf: …), Ce.E. (cf: …), Ce.Ar. (cf: …) e Ce.An. (cf: …), con il patrocinio dell'avv. V.D.L., giusta procura in atti,

ATTORI

E

Ca.A (C.F. …) e Ca.G. (C.F. …), con il patrocinio dell'avv. C.A., giusta procura in atti,

CONVENUTI

OGGETTO: Proprietà

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 27.4.2022 gli attori sopraindicati hanno convenuto in giudizio Ca.A e Ca.G.. per l'udienza del 5.9.022 e formulato le seguenti conclusioni:

<< 1) accertare e dichiarare che sin dal 01.01.1908, data di sua nascita, il sig. Ce.Ar. ha sempre vissuto ed abitato nell'immobile sito in ... alla strada ..., censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al fg. ... particella ..., e ciò ha fatto fino alla data della sua morte avvenuta in Pescara il ...1992;

2) accertare e dichiarare che nel predetto lasso temporale, il sig. Ce.Ar. ha coltivato, utilizzato e comunque sfruttato a suo favore i terreni che da strada ... degradano verso la "..." ... in ..., riportati in Catasto Terreni di detto Comune al fg. ..., particella ..., della superficie di mq. 2692 e particella ..., della superficie di mq. 890;

3) accertare e dichiarare che nell'anno 2003 i sigg. Ce.V., Ce.F., Ce.E., S.G., Ce.Ar. e Ce.An., hanno concesso in comodato al sig. Ca.An. la porzione di terreno di loro proprietà, prospiciente il fabbricato di sua proprietà ubicato in .... alla "..." ...., perchè lo coltivasse ad ortaggi;

4)-per l'effetto, preso atto della richiesta di rilascio indirizzata nel giugno 2020 ai sigg. Ca.A. e Ca.G., quali aventi causa del sig. Ca.An. e detentori di detta porzione di terreno, ordinare agli stessi di procedere al pronto e immediato rilascio di quanto a suo tempo ricevuto a detto titolo, nella libera e piena disponibilità degli attori con adozione di ogni altro provvedimento di legge;

5)-in alternativa, ma in ogni caso, accertata la piena ed esclusiva proprietà dei terreni per cui è causa in capo agli attuali attori, così come dimostrato dalle risultanze della documentazione prodotta in allegato e, comunque a seguito dell'intervenuto possesso, animo domini, pacifico ed interrotto, da tempo immemore e per oltre cento anni degli immobili sopra descritti, condannare i convenuti ovvero, chiunque altro ne risulterà detentore o occupante abusivo, a rilasciarla libera e nella piena disponibilità di essi attori, con adozione di ogni altro provvedimento di legge;

6)-condannare, comunque, i convenuti al risarcimento dei danni patiti e patiendi dagli attori a causa ed in conseguenza del mancato rilascio a partire dal giugno 2020 della predetta porzione di terreno concessa in comodato al loro dante causa e comunque oggi detenuta abusivamente, nella misura che risulterà di giustizia, con interessi ex art. 1284, 4 comma, c.c.

7)-condannare, in ogni caso, i convenuti al rimborso delle spese e dei compensi professionali relativi al presente giudizio. >>.

I convenuti si sono tempestivamente costituiti in giudizio con apposita comparsa, depositata in data 5.7.2022, nella quale hanno reso le seguenti conclusioni:

<< concludono affinché l'adito Tribunale, visto l'art. 1158 c.c., in accoglimento di domanda riconvenzionale, Voglia accertare e dichiarare in ragione di quanto esposto ed allegato, valutati gli esiti dell'istruttoria, che i sigg. Ca.A. (nato a ... il ..., residente in ..., ..., c.f. ...), e Ca.G. (nato a ... il ..., residente in ..., ..., c.f. ...), hanno acquistato, in virtù di maturata usucapione acquisitiva la proprietà del fondo censito al Catasto Terreni del Comune di ... al fg. ..., p.lla ..., classe ..., e di una porzione del fondo censito al Catasto Terreni del Comune di ... al fg. ..., p.lla ..., classe ..., per la misura di mq. 1490, previa ammissione di CTU al fine di accertare la porzione del fondo di cui alla sopracitata p.lla ..., evidenziata dai convenuti nella perizia di parte prodotta agli atti, e disporre progetto di frazionamento idoneo ad individuare in modo autonomo tale porzione di terreno, alla modifica catastale ed alla voltura. Ordinare il frazionamento e la voltura catastale presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ... Ufficio del Territorio nonché la trascrizione dell'emananda sentenza presso i competenti RR.II. di ..., con esonero di responsabilità del Conservatore e dei responsabili degli uffici. Rigettare, per l'effetto, in quanto infondate in fatto e diritto, le domande spiegate dagli attori con condanna degli stessi, in solido tra loro, alla refusione delle spese e competenze del giudizio. >>.

All'esito dell'istruttoria le parti hanno ribadito le precedenti conclusioni.

……

A sostegno delle proprie domande gli attori hanno dedotto:

1) di essere proprietari per quote indivise degli immobili siti in …, censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al fg. … particella … e al Catasto Terreni, sempre dello stesso Comune, al fg. …, particella …, della superficie di mq. … e particella …, della superficie di mq. 890*;*
2) di avere nell'anno 2003 affidato in comodato, senza atto scritto, una porzione del terreno posto a valle, nella parte degradante verso "…", prospiciente l'immobile di proprietà della famiglia Ca., al sig. Ca.An. (padre e dante causa degli odierni convenuti) affinchè vi coltivasse un piccolo orto destinato ad uso strettamente familiare e con l'impegno di una pronta ed immediata sua riconsegna a semplice richiesta;
3) che nell'estate dell'anno 2007, ricevuta una manifestazione di interesse da parte di terzi all'acquisto di tutta la proprietà per uso edificatorio, avevano avvisato il sig. Ca.An. della trattativa in corso e della conseguente necessità, in caso di sua concretizzazione, del pronto rilascio della porzione di terreno, registrando nell'occasione alcune riserve da parte del comodatario, legate a non meglio individuate necessità temporali per addivenire al concreto rilascio di quanto a suo tempo ricevuto;

4) che, pertanto, nel settembre 2007, a scanso di equivoci, la famiglia Ce. aveva provveduto a "ribadire" al sig. Ca.An. la natura meramente "obbligatoria" della consegna del terreno a suo tempo concessogli in comodato, nuovamente specificandone l'esclusiva destinazione pattuita (coltivazione di ortaggi ad uso familiare), e sottolineando ancora una volta che mai, da detta situazione, sarebbero potuti derivare diritti di diversa natura e, soprattutto, pretese di usucapione sullo stesso;
5) che a detta formale comunicazione nulla aveva obiettato il sig. Ca.An., evidentemente alla stessa prestando piena e incondizionata acquiescenza;
6) che in data 20.06.2020, gli attori, essendosi concretizzatesi le trattative intercorse con una nuova società interessata all'acquisto dell'intera proprietà, avevano nuovamente richiesto ai fratelli Ca.G. e Ca.A. (figli del sig. Ca.An.) la pronta restituzione della porzione di terreno a suo tempo concessa in comodato, sorprendentemente apprendendo dagli stessi la pretesa di intervenuta usucapione (addirittura sull'intera proprietà meglio sopra descritta, successivamente trasfusa in una formale istanza di mediazione;
7) che per quasi tutto il ventesimo secolo, il fabbricato (oggi collabente) sito a ridosso della strada … di … (in corrispondenza del civico …), era stato abitato dal sig. Ce.Ar. (e prima ancora dai suoi genitori Ce.S. e M.B., nonché dalla sorella Ce.E.) e, in conseguenza della crescita della sua famiglia, dagli altri componenti della stessa (la moglie M.M. e i figli Ce.V., Ce.F., Ce.E., Ce.R. e Ce.A.) e ciò sino a quando le vicende della vita di ognuno di essi lo avevano permesso (decesso e/o costituzione di un autonomo nucleo familiare);
8) nello stesso lasso temporale, i terreni ricompresi tra la citata strada e la "…" di …, erano sempre stati nella disponibilità ovvero utilizzati dalla famiglia Ce. la quale, inizialmente, li aveva coltivati utilizzandone il raccolto per esigenze della famiglia e/o cedendolo in vendita nel mercato che quotidianamente si svolgeva nel rione, e negli anni a seguire (quando l'avanzata età dei coniugi Ce.Ar. e M.M. aveva impedito agli stessi di continuare nella faticosa attività di coltivazione) ne aveva comunque sopportato i costi derivanti dalla tassazione locale, aveva provveduto alla loro costante manutenzione e pulizia, e soprattutto, in ripetute occasioni aveva intessuto rapporti obbligatori con soggetti pubblici e privati proprio in riferimento a detto, complessivo patrimonio immobiliare; come risultava dalla documentazione versata in atti, che dimostrava quanto segue:-in data 18/31.01.1985, il Comune di … aveva notificato a Ce.Ar. copie delle delibere della Giunta Regionale di Abruzzo n. … e n. … aventi ad oggetto il piano di zona per l'edilizia economica e popolare di … (cfr. doc. 1);-in data 24.05.1989 il sig. Ce.Ar. aveva inviato al Sindaco del Comune di … una proposta di cessione bonaria della

sua proprietà, evidentemente finalizzata a favorirne l'utilizzazione pubblica prevista dalle citate delibere regionali, senza necessità di far ricorso a procedimenti espropriativi (cfr. doc. 2); -in data 23.09.1992 era stato manifestato un concreto interesse all'acquisto e/o alla opzione sull'intera proprietà, da parte della C.A. s.p.a di … (cfr. doc. 3);-in data 22.12.1992 era stata inoltrata una offerta economica, a titolo di acquisto dell'intera proprietà, da parte della I.D.C. snc di … (cfr. doc. 4);-in data 16.09.1994 era stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. (per conto anche dei fratelli e comproprietari) una formale diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei terreni siti in … alla "…" (cfr. doc. 5); -in data 12.07.1995 era stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. una ulteriore diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei medesimi terreni (cfr. doc. 6);-in data 14.07.1995 la medesima diffida era stata notificata anche alla sig.ra M.M.;-in data 17.06.1996 era stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. una ulteriore diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei medesimi terreni (cfr. doc. 7); -in data 17.06.1996 la medesima diffida era stata notificata anche alla sig.ra M.M. (cfr. doc. 8); 9 -in data 26.06.1997 era stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. una ulteriore diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei medesimi terreni (cfr. doc. 9); -in data 26.06.1997 la medesima diffida era stata notificata anche alla sig.ra M.M. (cfr. doc. 10); -in data 14.05.1998 era intercorsa una corrispondenza tra il sig. Ce.V. e l'Ufficio Ecologico … con riguardo agli obblighi di manutenzione dei predetti terreni (cfr. doc. 11);-in data 09.07.2004 era stata disattivata la fornitura di acqua potabile del fabbricato nelle more non più abitato da alcun componente della famiglia Ce. (cfr. doc. 12);-in data 21.10.2004 era stata stimata a fini commerciali, su espressa richiesta della famiglia Ce., l'intera proprietà (cfr. doc. 13);-in data 26.11.2004 in riferimento alla destinazione urbanistica dei predetti terreni erano state formulate da uno dei comproprietari osservazioni al PRG con relativo riscontro seppure negativo (cfr. doc. 14);-in data 24.11.2006 il coerede Ce.V. aveva inoltrato al Comune di … formale richiesta di certificazione urbanistica dei predetti terreni (cfr. doc. 15);-in data 08.03.2007 era stata inoltrata una offerta economica, a titolo di acquisto dell'intera proprietà, da parte della I.D.C. srl di … (cfr. doc. 16);-in data 31.07.2007 la famiglia Ce. aveva inoltrato al sig. Ca.An. una formale comunicazione avente ad oggetto la porzione di terreno concessagli in comodato e a solo fine agricolo (cfr. doc. 17);-in data 31.07.2007 la famiglia Ce. aveva inoltrato alla sig.ra G.G. una formale richiesta di rilascio di una porzione di terreno dalla stessa abusivamente occupato (cfr. doc. 18);-in data 31.07.2007 la famiglia Ce. aveva inoltrato al sig. S.A. una formale richiesta di rilascio di una porzione di terreno dalla stessa abusivamente occupato (cfr. doc. 19);-in data 05.09.2008 era stato notificato un avviso di sopralluogo per il

giorno 16.10.2008 da parte dell'Agenzia del territorio (cfr. doc. 20); in data 29.10.2008 era stata giurata dal geom. A.V., presso la competente cancelleria del Tribunale, una perizia di stima degli immobili (cfr. doc. 21);-in data 18.03.2009 era stato comunicato dal professionista incaricato l'esito negativo della decisione presa dal Tribunale Amministrativo Regionale di Pescara a fronte di un ricorso avente ad oggetto la nuova disciplina urbanistica prevista dal Comune di … per gli immobili di cui si discuteva (cfr. doc. 22);-in data 01.06.2010 era stata iscritta ipoteca da parte della E.P. riscossioni sulla quota di uno dei comproprietari (cfr. doc. 23);-in data 28.07.2011 era stata protocollata una formale domanda di permesso di costruire (cfr. doc. 24);-in data 19.04.2013 era stato sottoscritto un patto di opzione con la società G. (cfr. doc. 25);-in data 05.08.2013 era stata protocollata una nuova domanda di permesso di costruire cui faceva seguito la rituale istruzione della pratica fino all'emissione del provvedimento di archiviazione in data 17.07.2014 (cfr. doc. 26);-in data 27.01.2016 il Comune di … aveva comunicato l'archiviazione anche della proposta di strumento attuativo ad iniziativa di privati, già inoltrata dalla famiglia Ce. (cfr. doc. 27); -in data 31.01.2017 era stato risolto il patto di opzione con la società G. (cfr. doc. 28); -in data 01.08.2017 era stato depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di …, da parte del geom. A.V. e su incarico della famiglia Ce., un atto di aggiornamento catastale (cfr. doc. 29); -in data 05.09.2017 il predetto atto era stato registrato presso la competente Agenzia delle Entrate a cura del geom. A.V. e su incarico della famiglia Ce. (cfr. doc. 30); -in data 03.10.2017 era stato perfezionato l'accatastamento del fabbricato rurale ormai diventato collabente a cura del geom. A.V. e su incarico della famiglia Ce. (cfr. doc. 31); in data 20.02.2018 in riferimento alla destinazione urbanistica dei predetti terreni erano state formulate da alcuni dei comproprietari osservazioni alle N.T.A. del PRG variante adottata con delibera del CC del Comune di … n°…/2017"; -in data 10.05.2018 era stata inoltrata una offerta economica, da valere come manifestazione di interesse all'acquisto dell'intera proprietà, da parte della B.R. s.r.l. di … (…) (cfr. doc. 32);-in data 02.08.2018 era stata protocollata presso il Comune di …, da parte di due componenti della famiglia Ce., la proposta di cessione a titolo oneroso della intera proprietà, evidentemente finalizzata a favorirne l'utilizzazione pubblica prevista dal PRG senza necessità di far ricorso a procedimenti espropriativi (cfr. doc. 33);

9) su tali premesse, dunque, gli attori erano legittimati ad invocare la declaratoria di esclusiva proprietà (pro-quota ma per l'intero) di quanto censito al Catasto Fabbricati del Comune di … al fg. … particella … e al Catasto Terreni, sempre dello stesso Comune, al fg. …, particella … e particella …, avendone sempre e pacificamente mantenuto il pieno possesso, dopo la

morte del dante causa Ce.Ar., con piena consapevolezza dei diritti e degli oneri che ne derivavano (cfr. documentazione prodotta in allegato ed attestante l'avvenuto costante pagamento, negli anni, di tasse ed oneri di vario genere), ivi compresa la porzione di terreno che nel corso dell'anno 2003 era stata concessa in uso al sig. Ca.An. e senza che alcuno avesse mai in concreto interferito, ostacolato o impedito detto possesso ovvero avesse rivendicato diritti o facoltà sui suddetti beni immobili.

Ciò premesso, gli attori hanno esercitato nei confronti dei convenuti un'azione personale di rilascio dei fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di … al fg. ..., p.lla … e p.lla … e in via alternativa un'azione reale di rivendicazione dei medesimi fondi, formulando altresì una domanda di condanna dei convenuti al risarcimento dei danni causati dal " mancato rilascio a partire dal giugno 2020 della predetta porzione di terreno concessa in comodato al loro dante causa e comunque oggi detenuta abusivamente ".

I convenuti hanno, invece, dedotto, a sostegno della domanda riconvenzionale, che:

1) Il padre Ca.An. e la sua famiglia, che comprendeva i due figli, Ca.A. e Ca.G., sin dall'anno 1980 aveva utilizzato in modo esclusivo, continuato, pacifico e manifesto una parte consistente del fondo oggetto di causa, segnatamente l'intero fondo censito alla p.lla … ed una parte del fondo censito alla p.lla … (che costituivano di fatto un unico appezzamento); precisamente, il fondo di cui alla p.lla … per un'estensione di mq.1.490 rispetto alla sua totale estensione di mq. 2692;
2) in particolare, il sig. Ca.An. nell'anno 1978 aveva acquistato un terreno sito in …, confinante per un lato con la via … e per l'altro con il fondo ora rivendicato dagli attori, dove nell'anno 1980 aveva completato la realizzazione della propria abitazione (come risultava dalla nota di trascrizione dell'acquisto del ...78 – allegato 2 – e dal progetto di realizzazione dell'abitazione – allegato 3 –, quest'ultimo con evidenziazione in colore verde del fondo del Ca.An. dove era sorto il suo fabbricato ed in arancione quello rivendicato dagli attori), che aera stato censito al Catasto Fabbricati al fg. …, p.lla …, sub. … e sub. …;
3) nella suddetta abitazione il sig. Ca.An. aveva vissuto con la moglie ed i due figli fino alla data della sua morte (avvenuta il ….2016) allorquando il fabbricato ed il fondo annesso erano stati trasferiti per successione alla moglie ed ai due figli; nello stesso fabbricato aveva continuato a vivere con la propria famiglia uno dei due figli, il sig. Ca.A.;
4) 4) l'abitazione del Ca.An. e l'area esterna che lo circondava erano confinanti senza soluzione di continuità con il precitato fondo censito alle p.lle … e …, in quanto di fatto costituivano un

unico fondo, non insistendo recinzioni od ostacoli tra di essi; il fondo rivendicato dagli attori di cui alle p.lle … e … confinavano da una parte con la via … dalla quale era impossibile accedervi a causa di un accentuato dislivello del terreno, da una parte con il fondo del Ca.An. dal quale si accedeva liberamente, ed a monte con l'abitazione degli allora proprietari; dunque, allora come attualmente, gli unici accessi ai fondi in esame erano costituiti dal fondo di proprietà dell'allora Ca.An. oppure a monte dall'abitazione dei sigg. Ce.;

5) poiché sia il fondo censito alla p.lla … che una buona parte del fondo censito alla p.lla … erano stati lasciati incolti ed abbandonati dai proprietari, che allora abitavano a monte del fondo di cui alla p.lla …, del quale curavano solo la porzione meramente attigua la loro abitazione, il sig. Ca.An. nell'anno 1980 aveva preso possesso in maniera continuativa, esclusiva, indisturbata e manifesta dei citati fondi, che aveva incluso con il proprio fondo, senza ricevere contestazioni da parte dei proprietari; il possesso dei citati fondi era stato esercitato non solo attraverso la loro coltivazione, la manutenzione e la cura costanti, mediante pulizia ed estirpazione di erbacce, piantagione di alberi da frutta e ulivi, ma anche con la realizzazione di diversi manufatti nei quali ricoverava le attrezzature agricole ed in genere quanto necessitava per la coltivazione e la manutenzione dei fondi; in particolare il Ca. An. aveva realizzato sui detti fondi quattro manufatti in legno ed altri materiali, che ovviamente utilizzava in modo esclusivo, rendendo manifesto e visibile il proprio possesso non solo nel profilo del "corpus" ma anche in quello "dell'animus", senza ricevere contestazioni del possesso così esercitato;
6) dalla morte del loro genitore, avvenuta il ….2016, il possesso e le modalità di esercizio dello stesso come sopra precisate, era continuato in maniera ininterrotta in capo ai due figli, succeduti al genitore, dei quali Ca.A. aveva continuato a vivere con la sua famiglia nella stessa abitazione del padre sopra dedotta, e che, unitamente al proprio fratello, aveva continuato indisturbatamente e manifestamente ad esercitare il possesso esclusivo e continuativo della porzione di terreno in questione;
7) i convenuti con l'ausilio di una perizia tecnica (allegato 7) si erano premuniti di far misurare la parte del fondo dell'accennata p.lla … oggetto del predetto possesso esclusivo; la porzione in loro possesso misurava l'estensione di mq. 1490 rispetto alla sua totale estensione che misurava mq. 2692;
8) sia gli attori che i loro predecessori non avevano mai rivendicato la proprietà o il possesso dei fondi in esame e, soprattutto, mai avevano posto in essere atti idonei che avessero comportato

la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero atti giudiziali diretti a ottenere, ope iudicis, la privazione del possesso nei confronti del possessore.

L'istruttoria espletata induce a ritenere infondate sia l'azione personale di rilascio esercitata dagli attori, sia la domanda riconvenzionale dei convenuti.

Ed invero, quanto alla prima:

1) la suddetta posizione difensiva assunta dai convenuti con la comparsa di risposta ha determinato una implicita contestazione della circostanza dedotta nell'atto di citazione relativa alla concessione in comodato, con atto verbale, del fondo oggetto di causa a Ca. An. da parte della famiglia Ce.;
2) dall'istruttoria orale non è minimamente emersa la concessione in comodato allegata da parte attrice;
3) né la sola lettera raccomandata prodotta sub 19, datata 31.7.2007 e ricevuta da Ca.An. l'8.9.2007, è di per sé idonea a comprovare l'asserito comodato, atteso che:

   a) l'oggetto della medesima è " *interruzione usucapione del terreno sito in via ... a Pescara e censito al Catasto Terreni del Comune di ... al foglio ... particella ... (fabbricato rurale, foglio ... particella ... (vigneto), foglio ... particella ... (seminativo arboreo*) ";

   b) il testo è il seguente: " *i sottoscritti Ce.V.…. quali proprietari del terreno in oggetto intendono rinnovarle il consenso all'utilizzo del terreno per la produzione di ortaggi. La presente al solo fine interruttivo dei termini prescrizionali, posti dal codice civile, per l'usucapione* ";

   c) non si può desumere la stipula del contratto di comodato nel 2003 dalla sola omessa risposta di Ca.An. a detta missiva, anche perché l'istruttoria orale ha consentito di verificare che utilizzava i terreni di cui alla particella … e di parte della … (attuale …) da ben prima del 2003.

Quanto, invece, alla seconda, va osservato quanto segue.

1) I testimoni addotti da parte convenuta hanno confermato che dall'anno 1980 il sig. Ca.An. e dopo la sua morte i due figli A. e G. hanno coltivato, piantandovi anche qualche albero da frutta, e tenuto puliti, estirpandone le erbacce, i terreni di cui alla particella …, prospicente l'abitazione di proprietà di Ca.An. e ora dei convenuti, e a parte della particella … – come da planimetria prodotta da parte convenuta sub … – e che Ca.An. vi ha realizzato anche quattro manufatti in legno per il ricovero di attrezzi agricoli ed altri materiali, di cui, come risulta

dalla verifica effettuata in loco dal CTU incaricato, arch. A.B., due sono posizionati sulla particella … e due sulla parte della particella … a confine con la stessa particella …, in ogni caso tutti e quattro vicini all'abitazione di proprietà dei Ca.;

2) tuttavia è pacifico che le porzioni di terreno oggetto di causa utilizzate prima da Ca.An. e poi dai suoi figli non sono mai state recintate, nemmeno nella parte prospiciente la proprietà confinante degli attori;
3) la documentazione prodotta da parte attrice comprova quanto dedotto nell'atto di citazione in ordine alle attività compiute dai medesimi o nei loro confronti in relazione ai fondi oggetto di causa, segnatamente che: in data 18/31.01.1985, il Comune di … ha notificato a Ce.Ar. copie delle delibere della Giunta Regionale di Abruzzo n. … e n. … aventi ad oggetto il piano di zona per l'edilizia economica e popolare di via … (cfr. doc. 1);-in data 24.05.1989 il sig. Ce.Ar. ha inviato al Sindaco del Comune di …. una proposta di cessione bonaria della sua proprietà, evidentemente finalizzata a favorirne l'utilizzazione pubblica prevista dalle citate delibere regionali, senza necessità di far ricorso a procedimenti espropriativi (cfr. doc. 2); -in data 23.09.1992 è stato manifestato un concreto interesse all'acquisto e/o alla opzione sull'intera proprietà, da parte della C.A. s.p.a di … (cfr. doc. 3);-in data 22.12.1992 è stata inoltrata una offerta economica, a titolo di acquisto dell'intera proprietà, da parte della I.D.C. snc di … (cfr. doc. 4);-in data 16.09.1994 è stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. (per conto anche dei fratelli e comproprietari) una formale diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei terreni siti in … alla "…" (cfr. doc. 5); -in data 12.07.1995 è stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. una ulteriore diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei medesimi terreni (cfr. doc. 6);-in data 14.07.1995 la medesima diffida è stata notificata anche alla sig.ra M.M.;-in data 17.06.1996 è stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. una ulteriore diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei medesimi terreni (cfr. doc. 7); -in data 17.06.1996 la medesima diffida è stata notificata anche alla sig.ra M.M. (cfr. doc. 8); -in data 26.06.1997 è stata notificata dalla U. di … al sig. Ce.V. una ulteriore diffida per l'esecuzione di opere di manutenzione dei medesimi terreni (cfr. doc. 9); -in data 26.06.1997 la medesima diffida è stata notificata anche alla sig.ra M.M. (cfr. doc. 10); -in data 14.05.1998 è intercorsa una corrispondenza tra il sig. Ce.V. e l'Ufficio Ecologico … con riguardo agli obblighi di manutenzione dei predetti terreni (cfr. doc. 11);- -in data 21.10.2004 è stata stimata a fini commerciali, su espressa richiesta della famiglia Ce., l'intera proprietà (cfr. doc. 13);-in data 26.11.2004 in riferimento alla destinazione urbanistica dei predetti terreni sono state formulate da uno dei comproprietari osservazioni al PRG con relativo riscontro seppure negativo (cfr.

doc. 14);-in data 24.11.2006 Ce.V. ha inoltrato al Comune di …. formale richiesta di certificazione urbanistica dei predetti terreni (cfr. doc. 15);-in data 08.03.2007 è stata inoltrata agli attori una offerta economica, a titolo di acquisto dell'intera proprietà, da parte della I.D.C. srl di … (cfr. doc. 16);-in data 31.07.2007 gli attori hanno inoltrato al sig. Ca.An. la predetta comunicazione avente ad oggetto i fondi oggetto di causa (cfr. doc. 17);-in data 31.07.2007 gli attori hanno inoltrato alla sig.ra G.G. una formale richiesta di rilascio di una porzione di terreno dalla stessa abusivamente occupato (cfr. doc. 18);-in data 31.07.2007 gli attori hanno inoltrato al sig. S.A. una formale richiesta di rilascio di una porzione di terreno dalla stessa abusivamente occupato (cfr. doc. 19);-in data 05.09.2008 è stato notificato ai Ce. un avviso di sopralluogo per il giorno 16.10.2008 da parte dell'Agenzia del territorio (cfr. doc. 20); in data 29.10.2008 è stata giurata dal geom. A.V., presso la competente cancelleria del Tribunale, una perizia di stima degli immobili (cfr. doc. 21), su incarico degli attori e previo apposito sopralluogo, come confermato dal medesimo in sede di testimonianza;;-in data 01.06.2010 è stata iscritta ipoteca da parte della E.P. riscossioni sulla quota di uno dei comproprietari, l'attore Ce.An. (cfr. doc. 23);- in data 19.04.2013 è stato stipulato dagli attori un patto di opzione con la società G. (cfr. doc. 25);-in data 05.08.2013 è stata protocollata una domanda di permesso di costruire di uno degli attori cui faceva seguito la rituale istruzione della pratica fino all'emissione del provvedimento di archiviazione in data 17.07.2014 e in data 31.01.2017 è stato risolto il patto di opzione con la società G. (cfr. doc. 26 e 27) -in data 01.08.2017 è stato depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di …, da parte del geom. A.V. e su incarico degli attori, un atto di aggiornamento catastale (cfr. doc. 29); -in data 05.09.2017 il predetto atto è stato registrato presso la competente Agenzia delle Entrate a cura del geom. A.V. e su incarico degli attori (cfr. doc. 30); -in data 03.10.2017 era stato perfezionato l'accatastamento del fabbricato rurale ormai diventato collabente a cura del geom. A.V. e su incarico su incarico degli attori (cfr. doc. 31); -in data 02.08.2018 è stata protocollata presso il Comune di …, da parte di due degli attori, la proposta di cessione a titolo oneroso della intera proprietà.

Dall'istruttoria non è, quindi, emersa una sufficiente prova del possesso ultraventennale dei terreni agricoli in questione "uti dominus" da parte dei convenuti e prima di loro dal padre, Ca.An., perché:

1) la mera coltivazione di detti terreni, non accompagnata da relativa recinzione, rappresenta una attività compatibile con la mera tolleranza del proprietario e non esprime, comunque, un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento dei beni (Cass. Civile n. 1796/2022);

2) ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione - il cui onere grava su chi invoca la fattispecie acquisitiva - la coltivazione del fondo non è, poi, di per sé sufficiente, perché non esprime in modo inequivocabile l'intento del coltivatore di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta "uti dominus", e la valutazione di tale elemento va compiuta non limitandosi a considerare l'attività di chi si pretende possessore nel ventennio utile ai fini dell'acquisto a titolo originario della proprietà, ma considerando anche il modo in cui tale attività si correla con il comportamento concretamente esercitato del proprietario (Cass. civile 6123/2020)
3) nel caso di specie, secondo quanto appena esposto, in difetto della recinzione dei terreni oggetto di causa e di ulteriori condotte di Ca.An. e dei suoi figli tali da manifestare per almeno venti anni l'intento di possedere uti dominus e in presenza della numerosa documentazione sopraindicata prodotta dagli attori, che dimostra che non hanno affatto tralasciato di esercitare le facoltà tipiche del diritto di proprietà e che i terzi li hanno costantemente ritenuti tali, non prendendo minimamente in considerazione quali proprietari o possessori i Ca., la domanda riconvenzionale va senz'altro respinta.

Passando alle restanti domande degli attori, in effetti, secondo quanto esposto dalla difesa dei convenuti nella memoria depositata in data 20.9.2025, tenuto, inoltre, conto della documentazione sopraindicata prodotta dagli attori sub 1/31, di quella dai medesimi versata in atti relativa alle certificazioni di residenza e catastali e alle dichiarazioni di successione nonché tenuto conto delle dichiarazioni di accettazione delle eredità lasciate da Ce.R. e M.M., si deve ritenere che gli odierni attori siano pieni comproprietari dei beni immobili oggetto di causa.

E poiché è pacifico che i convenuti possiedono materialmente i terreni di cui alle particelle … e …, quanto a questa particella limitatamente alla parte fino alla linea di colore rosso evidenziata nella planimetria e nella riproduzione fotografica dai convenuti prodotte sub … e …, la domanda di rivendicazione va accolta limitatamente a detti terreni.

Non altrettanto può dirsi per la domanda risarcitoria, atteso che:

1) gli attori a sostegno della medesima hanno dedotto quanto segue: " *Narrando, seppure in sintesi, le vicende che hanno interessato i terreni oggetto della domanda di rivindica, gli attori*

hanno già evidenziato come gli stessi, nel tempo, siano stati oggetto di ripetute manifestazioni di interesse da parte di imprenditori locali, attratti dalla speciale destinazione urbanistica attribuita dal piano regolatore e dai successivi strumenti attuativi all'intero compendio immobiliare. 12 Da ultimo, e come già evidenziato, vi è stato un concreto interessamento ad iniziativa di una nota società pescarese di costruzioni con la quale gli attori, a partire dal 2018, hanno intrattenuto, e tuttora intrattengono, concrete trattative finalizzate ad un impiego commerciale di quanto censito al Catasto Fabbricati del Comune di ... al fg. ..., particella ... e al Catasto Terreni, sempre dello stesso Comune, al fg. ..., particella ..., e particella .... Di tali circostanze, ovviamente, i fratelli Ca. hanno ricevuto formale notizia dapprima nel corso dei sopralluoghi effettuati dagli attori nel giugno-luglio 2020, finalizzati all'esatta ricognizione della consistenza dell'intera proprietà e ai quali hanno partecipato sia alcuni professionisti di fiducia di ambo le parti sia i convenuti personalmente, e a seguire nel corso dell'espletata procedura di mediazione. Ne consegue, come ineludibile corollario, che laddove in conseguenza dell'immotivato ed ingiustificato rifiuto, da parte dei convenuti, di procedere tempestivamente al bonario rilascio della porzione di terreno prospiciente la abitazione di loro proprietà, dovessero concretizzarsi effetti paralizzanti o ritardanti sull'utilizzazione a fini imprenditoriali dell'intera area di proprietà degli attori (o di una porzione di essa), ovvero dovesse conseguirne il disinteresse da parte dei potenziali acquirenti e/o la risoluzione degli impegni contrattuali a suo tempo ripassati inter partes, del grave e consistente danno che ne discenderebbe sottoforma di perdita patrimoniale per mancato incasso del controvalore già pattuito, non potranno che rispondere i fratelli Ca., unitamente al danno che allo stato, comunque, è già in atto in quanto strettamente consequenziale al mancato perfezionamento del trasferimento degli immobili in favore dei promissari acquirenti e, dunque, alla perdita della disponibilità finanziaria della somma pattuita, e al diminuito potere di acquisto che il prezzo della vendita avrà al momento della concreta conclusione dell'affare ";

2) tuttavia non hanno in alcun modo dimostrato che il possesso di parte dei terreni oggetto di causa da parte dei convenuti abbia impedito di portare a termine trattative di vendita degli immobili in questione;
3) in difetto di tale prova e del relativo danno (non a caso nemmeno quantificato dagli attori), la domanda va respinta.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo quanto ai compensi tenendo conto delle impegnative attività espletate nelle fasi istruttoria e decisoria (dunque applicando per tali fasi i parametri prossimi ai massimi di cui al DM 55/2014, come modificato dal DM 37/2018), per causa di valore effettivo compreso tra € 5.200 e 26.000 (valore dei terreni oggetto della domanda riconvenzionale), vanno poste a carico dei convenuti, soccombenti.

Nulla per le spese di consulenza tecnica d'ufficio, avendo il CTU omesso di presentare la relativa istanza di liquidazione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) condanna i convenuti ai sensi dell'art.948 c.c. a rilasciare immediatamente in favore degli attori i terreni siti in … e censiti in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio …, particelle … e …, quanto a quest'ultima limitatamente alla parte evidenziata nella planimetria e nella riproduzione fotografica prodotte dai convenuti sub … e sub …;
2) rigetta le restanti domande delle parti;
3) condanna i convenuti a pagare, in solido tra loro, in favore degli attori le spese del presente giudizio, che liquida in € 545,00 per esborsi e in € 6.200,00 per compensi, , oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge.

Pescara, 28 marzo 2026

Il Giudice

dott. Carmine Di Fulvio