



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

così composta:

dott. Nicola SARACINO presidente
dott. Gianluca MAURO PELLEGRINI consigliere relatore
dott. Marco GENNA consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. 32 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2024 trattenuta in decisione con ordinanza ex art. 127-ter c.p.c. depositata l'8 aprile 2026 e vertente

TRA

Parte_1 (c.f.: *C.F._1*)

rappresentato e difeso da se stesso

Attore

E

CP_1 (c.f.: *C.F._2* e *CP_2* (c.f.:
C.F._3)

Convenuti contumaci

OGGETTO: opposizione di terzo avverso lodo nazionale

CONCLUSIONI

L'attore ha concluso riportandosi alle conclusioni rassegnate nelle note di trattazione scritta depositate ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte_1 ha proposto opposizione di terzo ai sensi degli artt. 404 e 831 c.p.c. avverso il lodo arbitrale del 27 ottobre 2022 (dichiarato esecutivo dal Tribunale di Tivoli il 22 novembre 2022) che ha dichiarato l'acquisto per intervenuta usucapione ventennale in favore di **CP_1** del diritto di proprietà sull'immobile sito in Roma, Via dei Noci 68, attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 643, particella 1356.

L'attore ha dedotto al riguardo che:

1) egli titolare di un'ipoteca giudiziale sull'immobile *de quo* (originariamente costituito da un terreno con sovrastante fabbricato, oggi demolito) iscritta anteriormente alla trascrizione del lodo in forza di ordinanza ex art. 702-ter c.p.c. resa dal Tribunale di Roma il 5 luglio 2016 in un procedimento promosso dall'attore nei confronti delle proprietarie dell'immobile (**CP_3**, **CP_4** e **CP_5**);

2) il lodo è nullo perché è stato emesso nei confronti di un soggetto che non era proprietario dell'immobile (**CP_2**) e senza convenire in giudizio le proprietarie dell'immobile e i creditori risultanti dai pubblici registri (tra cui figura **Parte_1**);

3) non è vero che **CP_1** abbia avuto il possesso ultraventennale dell'immobile (come accertato nel lodo arbitrale) e il procedimento di arbitrato è stato "*frutto di una malevola preordinazione ai danni dei legittimi proprietari e dei creditori iscritti*".

Parte_1 ha concluso chiedendo di dichiarare la nullità del lodo arbitrale impugnato, previo accertamento del fatto che il procedimento arbitrale si è svolto con la pretermissione dei soggetti legittimati a contraddire sulla domanda di usucapione, che **CP_2** non era proprietario dell'immobile *de quo* e che **CP_1** non ha esercitato sull'immobile alcun possesso ultraventennale.

CP_1 e **CP_2** non si sono costituiti in giudizio.

L'opposizione è fondata e va pertanto accolta.

Secondo Cass. 29325/2019, il creditore garantito da ipoteca iscritta nei registri immobiliari anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale di usucapione del medesimo immobile è litisconsorte necessario nel giudizio di usucapione, con la conseguenza che la sentenza pronunciata all'esito di un giudizio al quale non sia stato posto nelle condizioni di partecipare è a lui inopponibile (e avverso di essa potrà essere proposta opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c.).

La sentenza ha chiarito al riguardo che i creditori ipotecari, titolari di diritto reale di garanzia sull'immobile oggetto della domanda di usucapione, devono considerarsi litisconsorti necessari perché l'usucapione determina l'acquisto (retroattivo) a titolo originario

della proprietà del fondo, con conseguente estinzione delle iscrizioni pregiudizievoli contro il proprietario risultante dai registri immobiliari.

Il creditore ipotecario, infatti, è titolare di un diritto reale parimenti risultante dai pubblici registri e opponibile *erga omnes*, sicché la domanda di usucapione del bene immobile sul quale è iscritta l'ipoteca si rivolge direttamente anche nei suoi confronti. L'estinzione della garanzia non costituisce un mero effetto indiretto dell'accertamento dell'usucapione, che si esaurisce nella sfera dei rapporti fra proprietario usucapito e creditore garantito; al contrario, l'usucapione produce l'estinzione diretta e contestuale di ogni diritto reale formalmente insistente sul bene, sì che tutti i rispettivi titolari sono litisconsorti necessari nel relativo giudizio.

Applicando tali principi al caso di specie si osserva quanto segue.

Dalla documentazione versata in atti risulta che **Parte_1** è titolare di un credito (accertato con ordinanza ex art. 702-ter c.p.c. resa dal Tribunale di Roma nel procedimento promosso dall'attore nei confronti di **CP_3**, **CP_4** e **CP_5** originarie proprietarie dell'immobile) per il quale il 15 luglio 2016 è stata iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile sito in Roma via dei Noci n. 68 (iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 643, particella 233, sub. 4 e 5 e particella 254), di proprietà delle debitrici.

A seguito della demolizione del fabbricato l'immobile è oggi identificato nel catasto fabbricati del Comune di Roma con il foglio 643, particella 1356.

Il giudizio arbitrale instaurato nel 2022 per risolvere la controversia sulla proprietà dell'immobile di via dei Noci 68 si è svolto esclusivamente tra **CP_1** (che ha chiesto accertarsi l'acquisto della proprietà dell'immobile per usucapione ventennale) e **CP_2** [...] che non risulta essere titolare di alcun diritto sull'immobile.

In sede di interrogatorio libero **CP_1** ha chiarito al riguardo che l'arbitrato per l'accertamento dell'usucapione dell'immobile è stato promosso nei confronti di **CP_2** [...] non perché questi fosse effettivamente il proprietario dell'immobile, ma semplicemente perché affermava di essere un lontano parente di **Tes_1** (originario proprietario dell'immobile e dante causa *iure successionis* di **CP_3**, **CP_4** e **CP_5** “e quindi avrebbe potuto aiutarci ad acquistare la proprietà del terreno che era abbandonato da una decina di anni”).

Il giudizio arbitrale, quindi, non è stato instaurato né nei confronti delle proprietarie dell'immobile (**CP_3**, **CP_4** e **CP_5**), né nei confronti di **Parte_1** [...] (titolare di un credito per il quale è stata iscritta ipoteca sull'immobile), con evidente violazione dei più elementari principi in materia di contraddittorio e conseguente nullità del lodo impugnato.

Alla soccombenza dei convenuti segue la loro condanna al pagamento delle spese processuali in favore dell'attore, spese che si liquidano in complessivi 3.000,00 € per compensi oltre IVA, CPA e spese generali nella misura del 15% (compensi così determinati tenuto conto dei valori medi di cui alle tabelle allegate al d.m. 10 marzo 2014, n. 55 – come

sostituite dal d.m. 13 agosto 2022, n. 147 - ridotti in considerazione della semplicità della controversia).

P.Q.M.

La Corte di appello di Roma, definitivamente pronunciando, così provvede:

1) accoglie l'opposizione di terzo proposta da *Parte_1* avverso il lodo arbitrale del 27 ottobre 2022 reso esecutivo dal Tribunale di Tivoli in data 22 novembre 2022 e per l'effetto dichiara nullo il lodo impugnato;

2) condanna i convenuti – in solido tra loro - al pagamento delle spese processuali in favore dell'attore, liquidandole in complessivi 3.000,00 € oltre IVA, CPA e spese generali nella misura del 15%.

Così deciso in Roma, il 19 maggio 2026.

Il consigliere estensore
Gianluca MAURO PELLEGRINI

Il Presidente
Nicola SARACINO