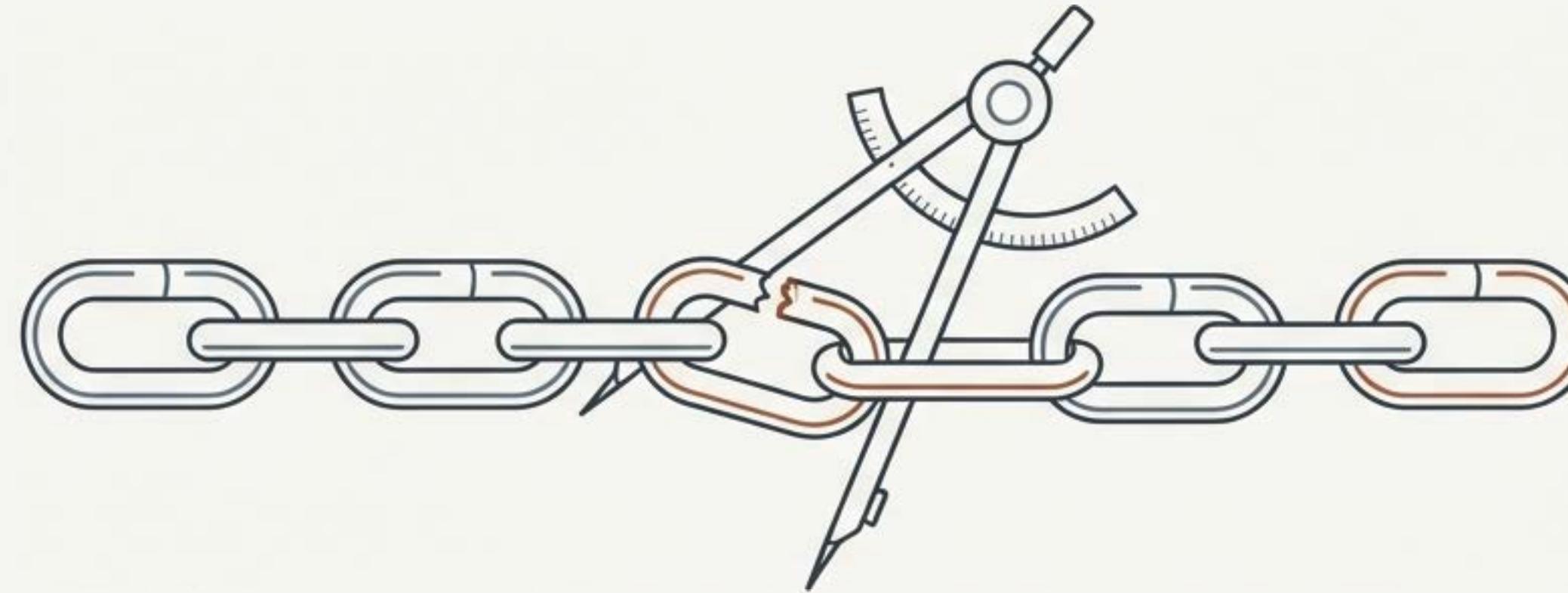


L'ACCORDO ACCERTATIVO DELL'USUCAPIONE



Analisi sistematica, operativa e profili di rischio nell'elaborazione
del Notaio Marco Krogh (Studi 2013-2026).

Una guida per il professionista legale sulla transizione
dalla 'verità giudiziale' alla 'verità negoziale'.

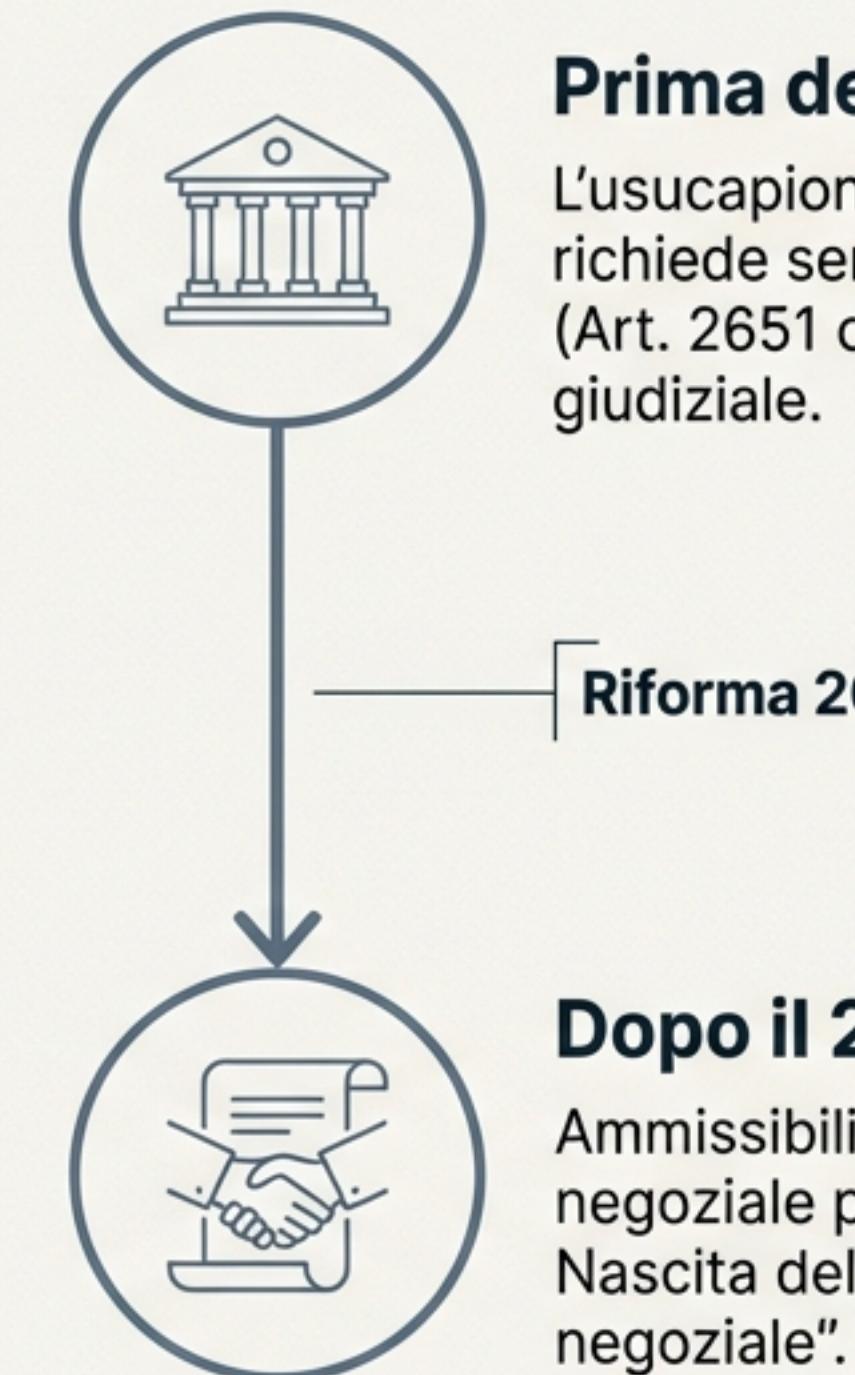


Il Contesto Normativo: La ‘De-giurisdizionalizzazione’ dell’Usucapione

La Svolta del 2013 (Decreto del Fare)

L’introduzione dell’**Art. 2643 n. 12-bis c.c.** ha segnato una frattura nel sistema.

La norma impone la trascrizione de:
“gli accordi di mediazione che accertano
l’usucapione con la sottoscrizione del
processo verbale autenticata da un
pubblico ufficiale a ciò autorizzato.”



Prima del 2013

L’usucapione è un “fatto” che richiede sentenza dichiarativa (Art. 2651 c.c.). Monopolio giudiziale.

Dopo il 2013

Ammissibilità della via
negoziata per finalità deflattive.
Nascita della “verità
negoziata”.

Insight di Krogh: La norma risolve il dubbio sulla trascrivibilità, ma apre una voragine dogmatica sulla natura dell’atto e la tutela dei terzi.



Il Nodo Sistematico: Titolo Originario vs. Meccanismo Derivativo



SENTENZA (Giudiziale)

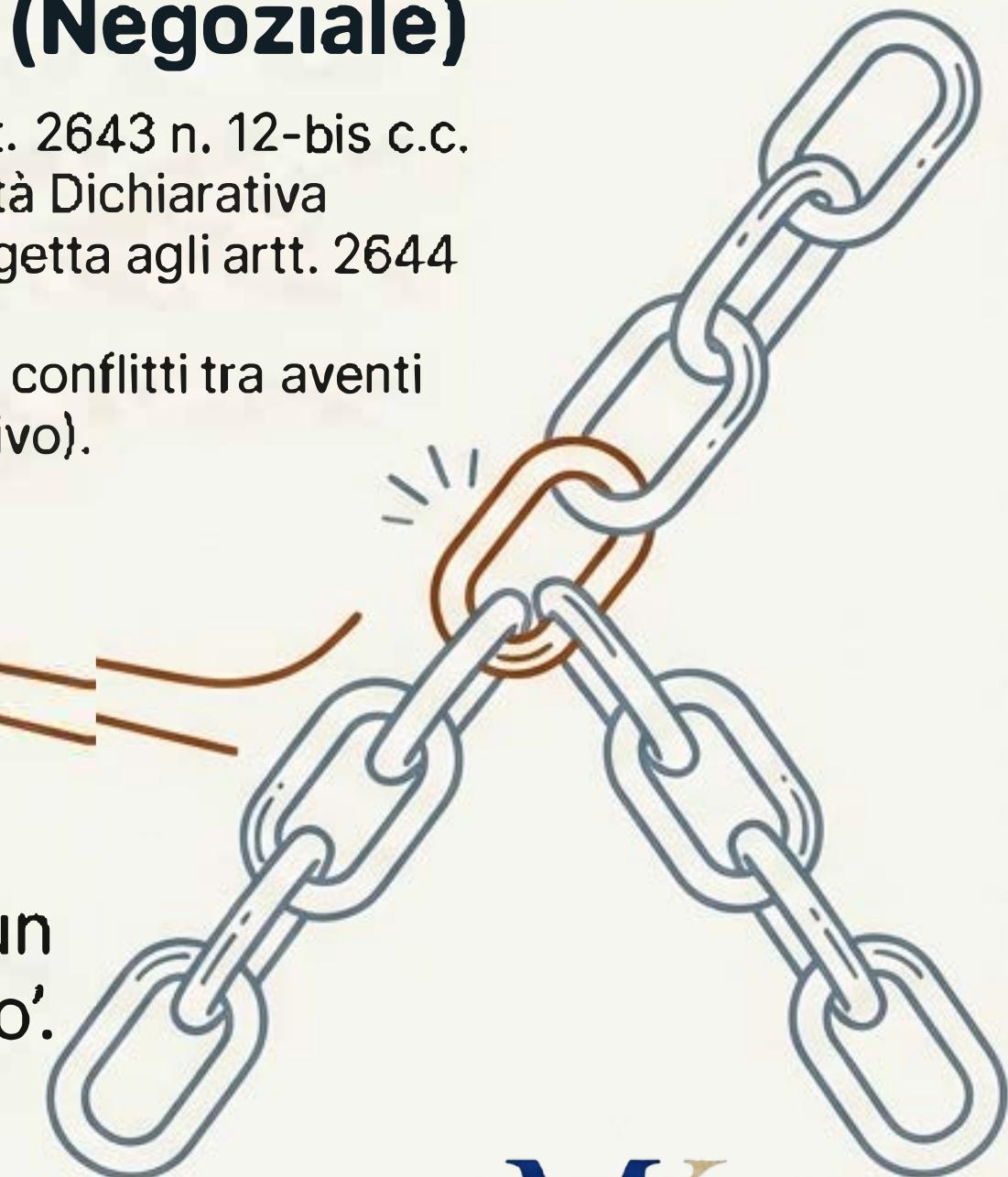
- **Reference:** Art. 2651 c.c.
- **Type:** Pubblicità Notizia
- **Key Trait:** Non soggetta a continuità delle trascrizioni.
- **Effect:** Accerta il fatto.
- Litisconsorzio necessario di tutti i soggetti interessati (Cass. nn. 5559/94 e 1085/76)

ACCORDO (Negoziale)

- **Reference:** Art. 2643 n. 12-bis c.c.
- **Type:** Pubblicità Dichiarativa
- **Key Trait:** Soggetta agli artt. 2644 e 2650 c.c.
- **Effect:** Risolve conflitti tra aventi causa (Derivativo).

IL PARADOSSO (KROGH):

L'usucapione è un acquisto a titolo originario, ma l'accordo circola come un acquisto derivativo. Un "ibrido giuridico".



La Qualificazione Giuridica: Il Negozio di Accertamento

NEGOZIO DI ACCERTAMENTO

Le parti riconoscono l'esistenza dei presupposti di fatto (possesso ultraventennale). Rimuove l'incertezza su una situazione giuridica preesistente (effetto preclusivo).

"L'usucapione è un effetto legale... le parti non possono far sorgere un titolo di acquisto originario con un atto volitivo." - Marco Krogh



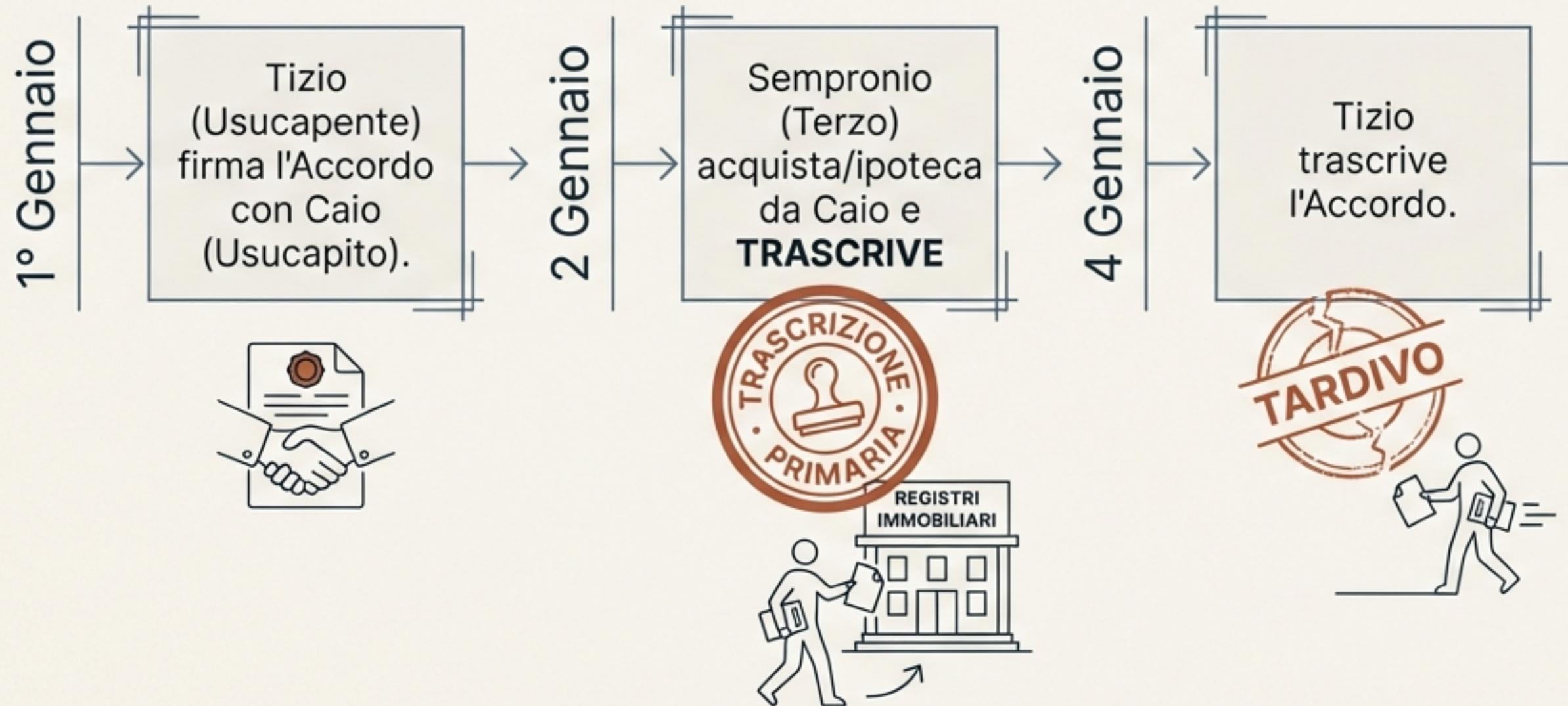
L'Efficacia verso i Terzi e l'Assenza dell'Usucapio Libertatis Sfere di Influenza



NESSUN EFFETTO “PULIZIA” (No Usucapio Libertatis)

L'accordo NON ha effetto liberatorio. L'usucapente “eredita” la posizione giuridica in relazione ai terzi (creditori) che hanno trascritto contro il precedente proprietario. L'accordo è “res inter alios acta” per i creditori.

Il Regime di Pubblicità: La Regola della Priorità (Art. 2644 c.c.)

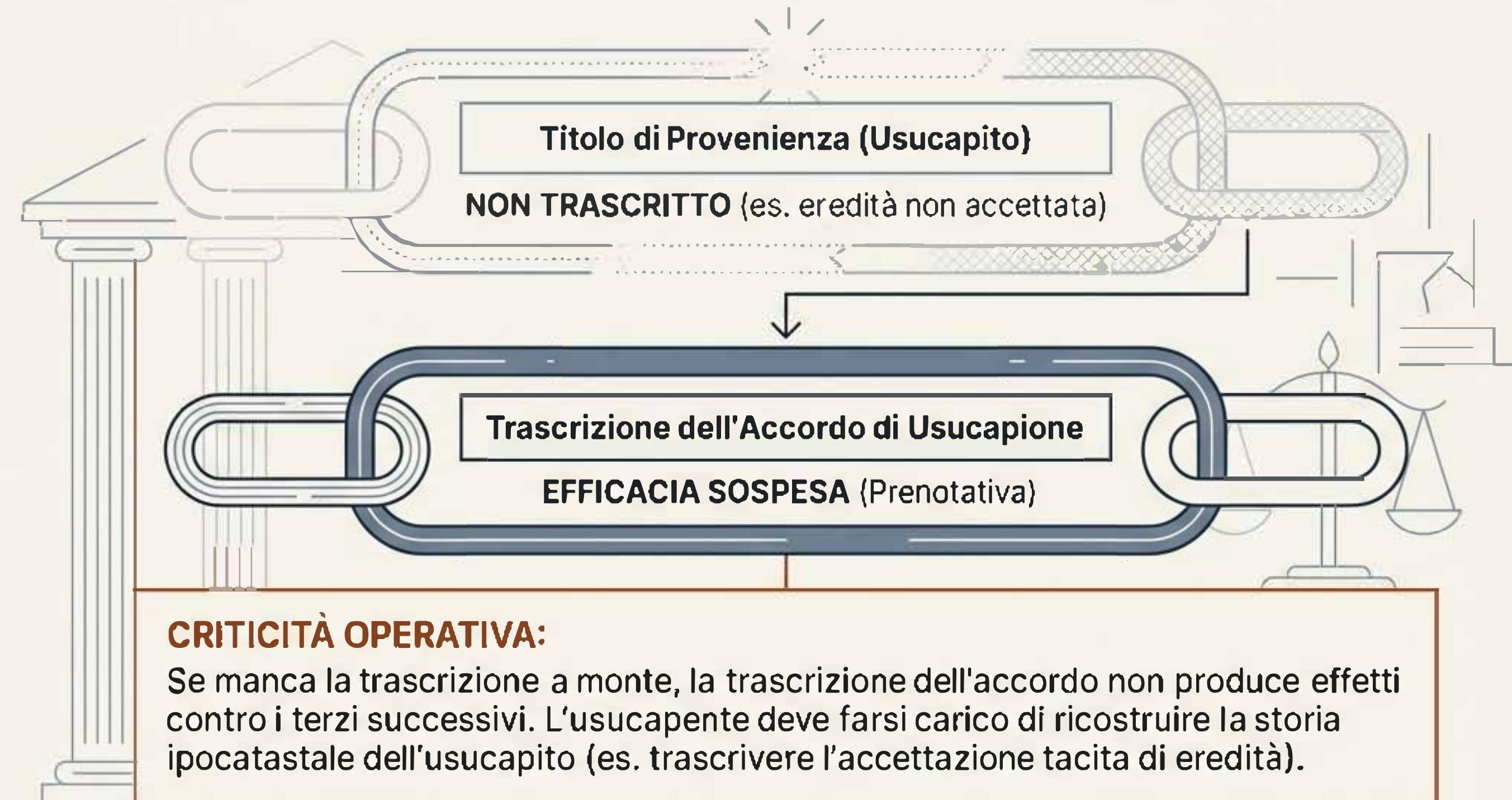


ESITO: PREVALE SEMPRONIO

Poiché l'accordo segue le regole della derivazione, chi trascrive per primo contro il dante causa (Caio) vince, anche se l'usucapione era maturata.



Il Principio della Continuità delle Trascrizioni (Art. 2650 c.c.)



I Soggetti Legittinati: Il Rischio del Contraddittorio Imperfetto



Parti Necessarie

- Proprietario formale (o eredi)
- Comproprietari (Litisconsorzio necessario)
- Tutti coloro che appaiono titolari nei Registri Immobiliari

Parti Escluse / Dimenticate

- Erede dimenticato
- Comproprietario escluso



CHI DEVE FIRMARE?

- Proprietario formale (o eredi)
- Comproprietari (Litisconsorzio necessario)
- Tutti coloro che appaiono titolari nei Registri Immobiliari

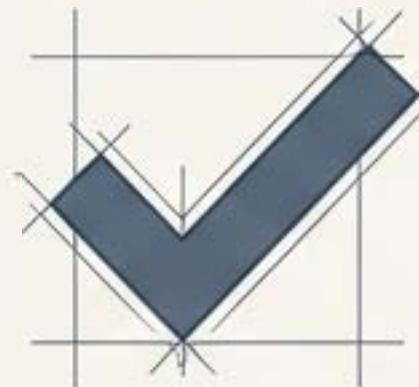
IL RISCHIO DI ESCLUSIONE

A differenza del Giudice, qui le parti scelgono chi invitare. Se si dimentica un erede o un comproprietario, l'accordo è INEFFICACE nei suoi confronti. Litisconsorzio necessario



SUCCESSIONI: Verificare se l'usucapione si è perfezionata prima o dopo l'apertura della successione

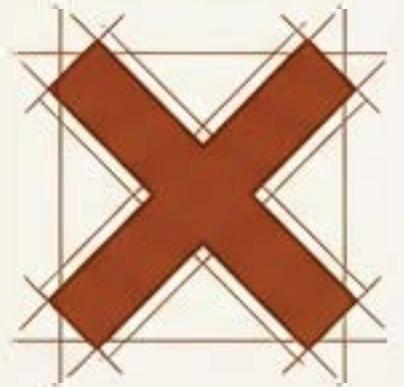
Conformità Urbanistica e Catastale: Manca norma espressa



URBANISTICA - CATASTO OGGETTIVO

Obbligatorio in base ai principi sistematici, manca tuttavia una norma espressa (soluzione discussa)

L'accordo è un atto di autonomia privata. **Segue le regole dei contratti dispositivi?**



INTESTAZIONE CATASTALE (Soggettiva)

NON RICHIESTO

Non è richiesto l'allineamento dell'intestazione catastale, poiché lo scopo dell'atto è proprio correggere il disallineamento della titolarità.



Differenza Chiave: La sentenza giudiziale è esente da questi obblighi formali. L'accordo no.



Il Conflitto con i Creditori Iscritti (Ipotecari)

LA SITUAZIONE:

L'usucapito ha un'ipoteca iscritta contro di lui prima dell'accordo.



L'EFFETTO DELL'ACCORDO:

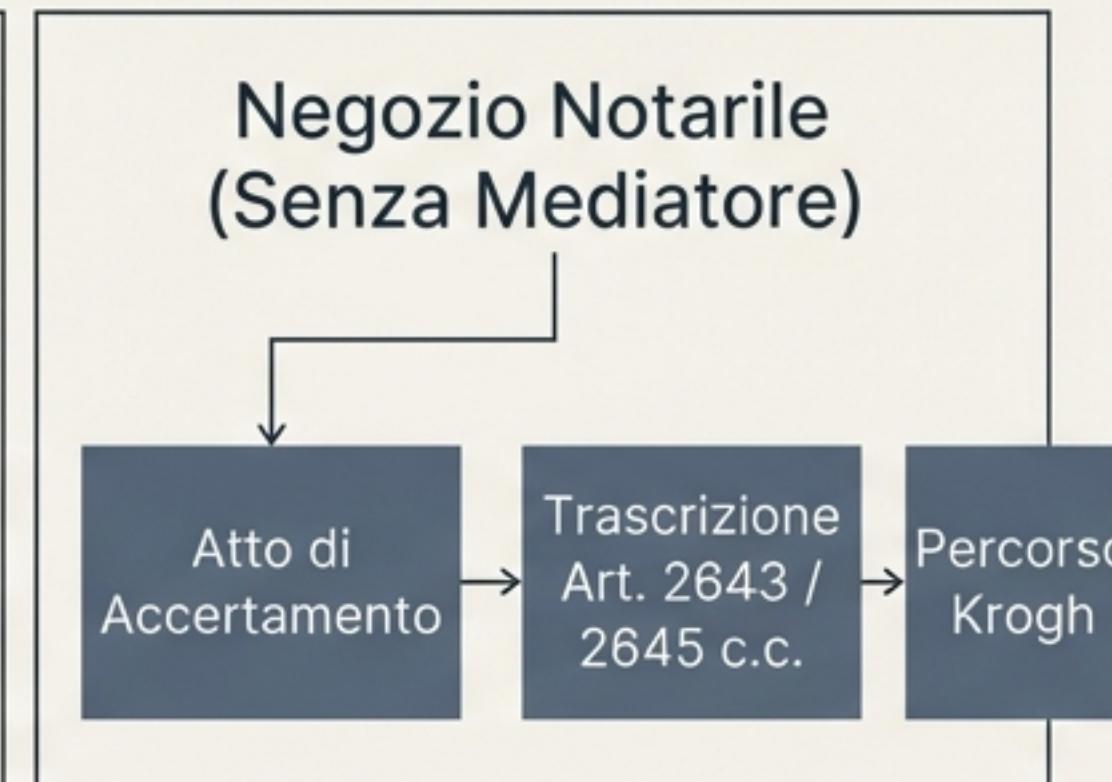
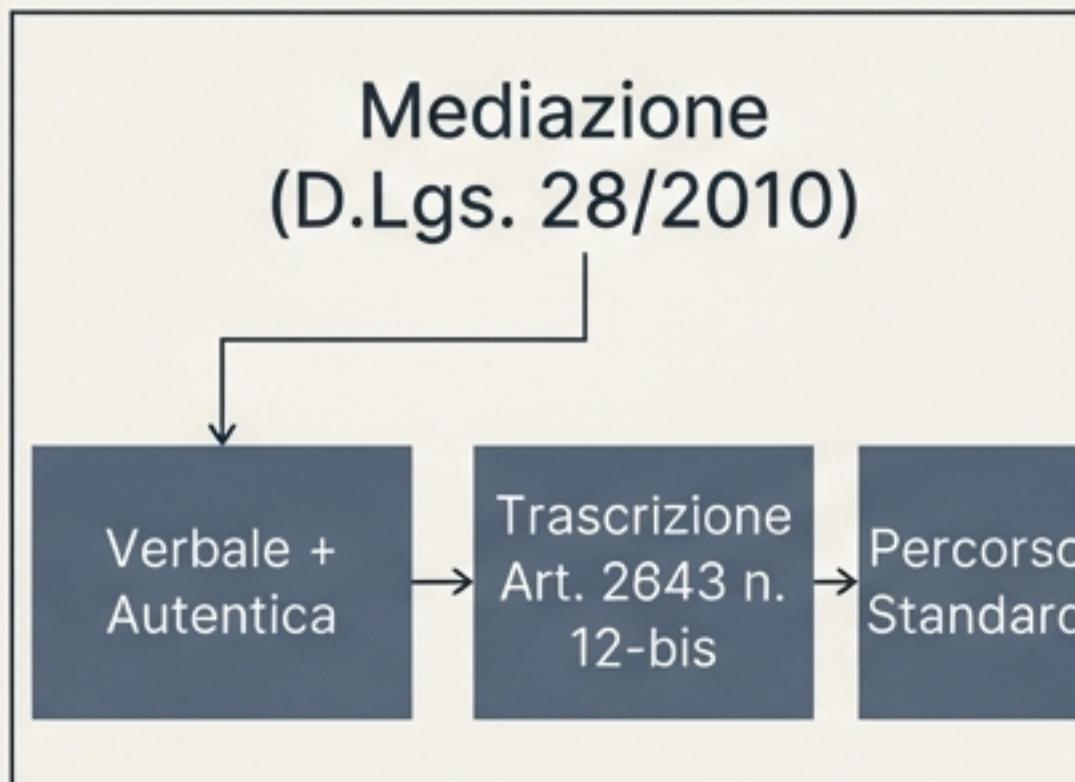
L'ipoteca **SOPRAVVIVE**.
L'accordo non cancella le garanzie reali.

CONSEGUENZA:

- L'usucapente acquista il bene "cum onere". Se il debito non viene pagato, la banca può espropriare il bene all'usucapente.
- **Punto critico per la bancabilità del bene. Corollario: vanno eseguite le visure ventennali**

Gli Accordi “Extra-Mediazione” (Negozi di Accertamento Puro)

La procedura di mediazione ed il mediatore nulla aggiungono all'accordo accertativo dell'usucapione che è mero atto rimesso all'autonomia delle parti sotto l'esclusivo controllo del notaio



Il rischio concreto è il rifiuto di trascrizione del Conservatore per una "presunta" diversità dell'accordo negoziale perfezionato in sede notarile rispetto all'accordo sottoscritto in sede di procedura di mediazione

Disposizione di Diritti Usucapiti Senza Titolo Formale

1996



Cass. n. 9884

Divieto di vendita.
Intrasferibilità del possesso.

2007



Cass. n. 2485

La Svolta. È valido il contratto
di vendita di un bene di cui si vanta
l'usucapione non accertata.

2018-2022



Cass. n. 32147 & succ.

Conferma validità, ma focus
sulla responsabilità
professionale.

Key Takeaway: La vendita è valida (non è vendita di cosa altrui),
ma il rischio per l'acquirente è massimo (mancanza di opponibilità).

La Disposizione di Diritti Usucapiti Non Accertati

Vendere dichiarando “ho usucapito” senza sentenza o accordo.



NULLITÀ

- ◆ Trasferimento del mero “possesso”.
- ◆ Il possesso non si cede separatamente dalla proprietà (Cass. 9884/1996).



VALIDITÀ

- ◆ Vendita di proprietà “dichiarata” usucapita.
- ◆ Lecita, ma a rischio di evizione (Cass. 2485/2007).



DOVERE DEL NOTAIO

- ◆ Obbligo di informazione e dissuasione.
- ◆ Inserimento di clausole di rischio esplicite.
- ◆ L'acquirente deve accettare formalmente l'assenza di titolo trascritto.

La reiterazione irragionevole di atti con asserita provenienza per usucapione può comportare illecito deontologico

Il Ruolo e la Responsabilità del Notaio (Update 2026)



CONTROLLO DI LEGALITÀ

Verificare che l'accordo non nasconde trasferimenti **illeciti**, **elusione fiscale** o **abusivisti**.



DOVERE DI CONSIGLIO

Spiegare che il titolo è "debole" rispetto alla sentenza. Cristallizzare nell'atto la consapevolezza del **rischio** delle parti.



VERIFICHE IPOTECARIE

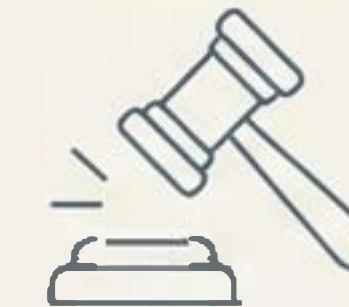
Visure ventennali OBBLIGATORIE sulla catena dell'usucapito per garantire la continuità (Art. 2650 c.c.).

Strategia Operativa: Sentenza o Accordo?



SCEGLIERE L'ACCORDO SE...

- **Accordo totale** tra le parti.
- **Urgenza** di regolarizzare.
- **Assenza di creditori** iscritti contro l'usucapito o loro partecipazione.
- **Continuità** delle trascrizioni a monte già perfetta.
- **Attenzione:** Rischi per mancata partecipazione di tutti i controinteressati: l'accordo è *res inter alio acta* rispetto ai terzi



SCEGLIERE LA SENTENZA SE...

- **Conflittualità** o **irreperibilità** delle parti.
- Necessità di "**pulire**" il bene da ipoteche (necessaria la partecipazione dei creditori per opponibilità).
- **Eredi sconosciuti.**
- **Attenzione: Litisconsorzio necessario:** la sentenza è *res inter alios iudicata* rispetto ai terzi

Unità del Sistema



L'usucapione negoziale "si paga" con la sottomissione alle regole della pubblicità derivativa (continuità e priorità).

"La sicurezza nella circolazione dei beni immobili si basa su riscontri documentali e su pubblici registri... l'accordo deve servire questa affidabilità, non aggirarla." – Marco Krogh

Conclusione: Un Bilanciamento Necessario

“ L’ibrido giuridico creato dall’art. 2643 n. 12-bis impone di trattare l’usucapione negoziale non come un fatto assoluto, ma come un titolo inserito nella catena derivativa, con tutte le fragilità e le cautele che ne conseguono. ”

Notaio Marco Krogh

L'accordo accertativo è uno strumento prezioso per la deflazione del contenzioso, ma richiede un'elevata perizia notarile.