

**Tribunale Ordinario di Tivoli**  
Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Lette le note di udienza;

letta la relazione dell'esperto stimatore;

letta la relazione del custode giudiziario;

rilevato come oggetto del pignoramento sia il diritto di proprietà;

rilevato come tuttavia l'esperto stimatore osservi "Dall'esame della documentazione ipocatastale depositata agli atti, nonché dall'atto di provenienza in favore della debitrice eseguita (atto di divisione a rogito Notaio XXX del 12.04.1989, rep. n. vvvv – racc. n. vvvv), risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in esito allo scioglimento della comunione ereditaria tra gli eredi di YYYY, deceduto nel 1971. L'atto di divisione individua l'assegnazione in favore dell'esecutata dell'unità immobiliare oggi distinta in Catasto Fabbricati al foglio 19, particella xxxx, subalterno xxx, derivante dalla fusione e dal cambio di destinazione d'uso dei subalterni 3 e 4 della medesima particella. Dalla lettura del citato atto di divisione emerge tuttavia l'espressa indicazione della presenza di un "livello a favore di VVVV", circostanza confermata dall'esame degli storici catastali delle particelle interessate (part. 559 sub 3 e sub 4, nonché della particella 11 da cui ha avuto origine la particella 559), nei quali, sino all'anno 1989, risultano indicati quali concedenti i VVVV e quali livellari gli eredi di FFFF. Dagli atti catastali successivi all'atto di divisione del 1989 emerge il mutamento dell'intestazione in diritto di proprietà; tuttavia, tale mutamento non risulta sorretto, allo stato, da idoneo titolo costitutivo o estintivo del diritto reale di livello/enfiteusi, né da atto di affrancazione ritualmente trascritto. Alla luce di quanto sopra, allo stato degli atti, il diritto in capo all'esecutata non può ritenersi con certezza qualificabile come piena proprietà, risultando invece verosimile la sussistenza originaria di un diritto reale di godimento assimilabile all'enfiteusi (livello), la cui eventuale estinzione o trasformazione in piena proprietà necessita di specifico accertamento";

rilevato come il custode giudiziario abbia dunque sottoposto all'attenzione di questo Giudice la questione relativa all'effettiva consistenza del diritto pignorato, chiedendo di chiarire se si tratti di immobile pervenuto all'esecutato in piena proprietà o gravato da livello;

tanto premesso questo Giudice ritiene di dover formulare le seguenti

**OSSERVAZIONI DI DIRITTO**

**Sui livelli.**

Al fine di risolvere la questione di diritto sottoposta all'attenzione di questo Giudice occorre inquadrare correttamente l'istituto del livello, definendone i tratti costitutivi ed i profili che valgono a differenziarlo da situazioni giuridiche soggettive similari.

Giova in primo luogo rimarcare come i livelli, diversamente dai censi, non sono qualificabili come oneri reali, bensì come diritti reali (Cass. Sez. II, 6 novembre 2023, n. 30823).

Il termine livello deriva dal latino *libellus* (dal lat. libellu (m) 'libretto', dim. di liber "libro", sul quale era trascritto il relativo contratto). Esso rappresentava appunto una scrittura con quale veniva documentato il relativo negozio costitutivo del diritto, redatto in doppio originale (ogni contraente ne firmava uno, che rimaneva in mano all'altra parte (sul tema si veda Trib. Reggio Calabria, 9 novembre 2011, in banca dati De Jure). Osserva attenta dottrina come la forma di livello più nota sia quella nella quale l'istante curava la stesura del libello in due copie, che venivano firmate e scambiate fra le parti, ma si trovano anche libelli scritti dal concedente stesso oppure dalle due parti congiuntamente, e allora non si tratta di petizioni, ma piuttosto di semplici *notitiae* dell'avvenuta concessione livellare.

In esso le parti indicavano i reciproci obblighi (l'oggetto del contratto) costituiti dal riconoscimento del diritto ad avere la disponibilità materiale ed a sfruttare il bene contro l'obbligo di miglioria, di fondi rustici o urbani.

Nonostante dunque nasca come contratto scritto, la giurisprudenza ha ritenuto che non si tratti di forma scritta ad validitatem o ad probationem. Si è anzi affermato che il contratto in esame possa sorgere anche in virtù del rapporto di fatto intercorrente tra il fruitore ed il fondo, che si concreti nel possesso durevole+ l'attuazione di migliorie. Segnatamente si è dedotto dalla previsione dell'art. 1, L. n. 327 del 1963, secondo cui i rapporti a miglioria in uso nelle Province del Lazio, comunque denominati e comunque costituiti, nei quali il coltivatore abbia il possesso del fondo da oltre trenta anni, e abbia apportato al fondo migliorie in conformità dell'uso locale o della convenzione, sono dichiarati perpetui e sono applicabili ad essi, oltre le norme della L. n. 327 del 1963, quelle contenute nel titolo IV del libro terzo del codice civile e nella l. 11 giugno 1925, n. 998. Sono ritenuti rapporti di miglioria quelli nei quali il coltivatore abbia apportato al fondo miglioramenti con impianto di colture arboree o arbustive, con o senza fabbricati rurali, o quelli nei quali il coltivatore abbia pagato il valore delle migliorie secondo la convenzione o l'uso locale, all'atto dell'ingresso nel fondo (Cass., 4 agosto 2021, n. 22215, secondo cui la disposizione menzionata, tuttavia, come chiarito dall'art. 1, l. n. 233 del 1980, deve intendersi applicabile ai soli rapporti a miglioria ivi considerati, comunque denominati e comunque costituiti anche in deroga al disposto dell'art. 1350, n. 2, c.c., e non anche a quelli che erano già perpetui all'epoca dell'entrata in vigore di detta legge, in virtù di anteriore titolo costitutivo o di usucapione).

Il diritto in esame, pur non nominato dal codice attuale e da quello previgente, viene riconosciuto dalla legislazione speciale, nonché dal diritto vivente. Esso permane nella realtà giuridica in conseguenza dei frequenti e più o meno risalenti atti di costituzione e atti di ricognizione, come dimostra anche l'arresto sopra riportato della Suprema Corte. Gli atti di trasferimento fondiario, poi, in genere, riportano una clausola relativa ai 'censi, canoni, livelli'.

Nonostante la vetustà dell'istituto in esame, dunque, ancora oggi diversi fondi di importanza considerevole sono interessati da diritti di livello, rendendo attuale la tematica della disciplina.

E' su di essa che ora occorre pertanto soffermarsi.

Come affermato da autorevole dottrina, se per lungo tempo enfiteusi e livello poterono, almeno in teoria, considerarsi istituti distinti, ciò fu soltanto in virtù di taluni effetti secondari e d'altronde incerti (secondo l'opinione prevalente il criterio discrezionale consisteva in ciò, che nel livello concedente non era il domino diretto ma il vassallo o l'enfiteuta); comunque si andarono poi, già prima delle codificazioni moderne, confondendo sempre più fino ad identificarsi. Si ritiene quindi applicabile al livello la medesima disciplina prevista per l'enfiteusi dal codice civile e dalle leggi speciali. Propriamente, posto che di identità si tratta, deve ritenersi che la disciplina dell'enfiteusi si applichi al livello direttamente e non in virtù dell'analogia. Giusta l'espresso rinvio operato dall'art. 5 della L. n. 74/1958 e dall'art. 3 della L. n. 3/1974, tutta la disciplina (codicistica e non) prevista per l'enfiteusi si applica comunque direttamente ai livelli costituiti nelle province venete. Si applicano altresì in via diretta ai rapporti in oggetto molte delle norme speciali dettate per l'enfiteusi in quanto espressamente estese a tutte le altre prestazioni fondiari perpetue.

Questa impostazione è stata avallata dalla Cassazione (Cass. 22.6.1963 n.1682 e Cass. 8.1.1997 n.64), secondo la quale "il livello, pur essendo originariamente diverso dall'enfiteusi, nella sua evoluzione storica si identifica con questo istituto" (nello stesso senso Cass. 1366/1961, Cass- 1682/1963 e Cass. 64/1997).

Questa assimilazione sembra soffrire tuttavia di alcune eccezioni, legate all'esistenza di normative tanto specifiche quanto antiche (ma mai abrogate) che disciplinano in modo peculiare i livelli relativi ad alcune zone (Cass, S.U., n. 1203/1988 e Cass, S.U., 5118/1995, che escludono la sussistenza del diritto di affrancazione in capo al concessionario livellario di agri marmiferi di proprietà del Comune di Massa e Carrara).

L'aspetto più complesso della figura in esame è dunque costituito dalla circostanza che essi sono soggetti a discipline assai risalenti, speciali e non omogenee.

Non è questa la sede per soffermarsi su ciascuna di esse nel dettaglio. Appare però utile riportare i casi più significativi, pur senza pretesa di esaustività, anticipando come per taluni di essi la normativa speciale deroghi alla regola dell'alienabilità/pignorabilità del fondo gravato da livello (che dunque, ove presente, determina l'impignorabilità del fondo).

Vengono dunque di seguito riportate le principali figure "eccentriche".

Un esempio a questo riguardo si ha con le concessioni livellarie di agri marmiferi di Massa e Carrara. Per tali fondi è dettata una disciplina legislativa che presenta caratteristiche specifiche, rispetto alle statuizioni in materia di enfiteusi. Si tratta di una disciplina risalente ai regni preunitari (la legge di Maria Teresa Cybo Malaspina, Duchessa di Massa, Principessa di Carrara e Principessa ereditaria di Modena, del 1° febbraio 1751 e le 'notificazioni' di Francesco V, governatore dei domini ducali di Massa e di Carrara, del 14 luglio 1846 e del 3 dicembre 1846), tuttora vigente in forza dell'art. 64, ult. comma, r.d. 29 luglio 1927, n. 1443, così detta legge mineraria, nonché dell'art. 62, lett. c, d.p.r. 24 luglio 1977, n. 616, che ha trasferito dallo Stato alla Regione l'approvazione degli speciali regolamenti per la disciplina degli agri marmiferi di Massa e Carrara. Sulla permanente vigenza della legislazione estense, fra le altre, si veda Cass., sez. un., 10 maggio 1995, n. 5118, secondo cui tale vigenza costituisce saldo orientamento della Corte Suprema (in tal senso, ad esempio, già Cass., 24 maggio 1954, n. 1679).

La normativa preunitaria menzionata rimane tuttora oggetto di numerose pronunzie quali, ad esempio, quella della giurisprudenza costituzionale, che ha dichiarato illegittima la disciplina regionale toscana (art. 32, comma 2, 1. reg. Toscana 25 marzo 2015, n. 35), per la parte in cui qualifica la natura giuridica dei ‘beni stimati’ (gli agri marmiferi di Massa e Carrara) di cui all’editto della Duchessa Maria Teresa del 1751 menzionato, con riguardo al loro regime giuridico. Si è giudicato, infatti, che l’interpretazione autentica dell’editto, effettuata dal legislatore regionale in contrasto con la prassi precedente, riconducendo al patrimonio indisponibile comunale i “beni stimati”, esorbita dalle competenze regionali e viola la competenza statale esclusiva in materia di ‘ordinamento civile’, cui appartiene la qualificazione della natura giuridica dei beni (Corte cost., 24 ottobre 2016, n. 228).

Di notevole importanza, nell’epoca moderna, è anche il così detto sistema livellare introdotto in Toscana dal Granduca Pietro Leopoldo I d’Asburgo-Lorena nel sec. XVIII (disciplina normativa derivante dai provvedimenti del 1769, 1775, 1782) per redimere il latifondo, costituendo una classe di piccoli proprietari che ne riattivasse la coltivazione. Una volta proibito l’aumento dei canoni, facilitata l’affrancabilità, il livello dichiarato sempre alienabile, aboliti i diritti di prelazione e di retratto, resa coattiva la riattivazione (una volta estinto il diritto di livello perpetuo, ad esempio, per mancanza di discendenti maschili diretti che possano coltivare il fondo, ed avutasi così la consolidazione del dominio utile con il dominio eminente, la riattivazione consiste, in particolare, per gli enti ecclesiastici, nell’obbligatorietà di una nuova assegnazione del livello da parte degli enti ecclesiastici medesimi a soggetti laici), attribuita la proprietà dei miglioramenti introdotti nel fondo, il sistema leopoldino del livello ha dato nel tempo buoni risultati, tanto da perdurare sostanzialmente tuttora, per esempio, nel Comune di Castagneto Carducci, grazie ai contratti stipulati nel 1849, 1852 e 1913 fra i conti della Gherardesca e il Comune medesimo, quale rappresentante delle famiglie e, in particolare, dei lavoratori agricoli della comunità locale. Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità (in questo senso si pronunzia Cass., 20 settembre 2022, n. 27519) constata che tale disciplina prevede elementi caratteristici essenziali — quali l’obbligo di coltivare, ovvero di migliorare il fondo, e di corrispondere un canone, a carico del livellario; la lunghezza/perpetuità della concessione; la tenuta del canone; il diritto potestativo di affrancazione del fondo a favore del concessionario, a fronte del quale si colloca il diritto alla sua devoluzione a favore del concedente —, confermati dalla legislazione vigente.

Un’ulteriore legislazione preunitaria che continua a dispiegare la propria efficacia nel diritto vigente è quella degli agri marmiferi di Massa, così come disciplinata dalla normativa estense in precedenza menzionata. Essa si differenzia rispetto a quella dell’enfiteusi per alcune connotazioni particolari che ne fanno un unicum e la rendono di per sé incompatibile con l’esistenza di un diritto di affrancazione in favore dell’enfiteuta, poiché, secondo la legislazione estense del 1846, le cave che insistono su agri comunali, sono inalienabili e disponibili soltanto mediante ‘concessioni livellarie’, sia pure perpetue, con la conseguenza che gli eventuali atti di affrancazione delle stesse concessioni sono radicalmente invalidi, per violazione di norma imperativa di legge (Cosi, Cons. St., sez. V, 3 giugno 1987, n. 361 e Cons. Stato, 1987, 1, p. 773 e nel senso della usucapibilità, Cass., 24 maggio 1954, n. 1679, secondo cui il diritto reale del concessionario sull’agro marmifero -diritto di livello- può acquistarsi per usucapione, sempre che non se ne pregiudichi la destinazione.).

Nonostante queste differenze normative, il livello presenta tratti unitari costanti, utili ai fini della sua identificazione.

In particolare, la giurisprudenza amministrativa ha affermato, quanto alla facoltà di edificare sul fondo, che, se non può negarsi che un livellario, al pari di un proprietario di diritto privato, possa vantare legittime aspettative a sviluppare proiezioni edificatorie sul sedime di cui egli dispone per effetto di questo particolare titolo di legittimazione, va da sé, comunque, che le facoltà e i poteri del medesimo non coincidono perfettamente con quelli che spetterebbero a un proprietario pieno (in regime di diritto privato), non fosse altro per il fatto che le facoltà edificatorie di un livellario devono necessariamente sia conciliarsi con quanto realmente consente il titolo, sia contenersi nel perimetro delle complessive facoltà spettanti a chi ne sia intestatario (Cons. St., sez. VI, 7 agosto 2017, n. 3931).

Un altro aspetto da esaminare è quello che maggiormente interessa ai fini della soluzione della questione di diritto sottoposta a questo Giudice: la prova dell'esistenza del diritto di livello.

Il tema è stato affrontato dalla già richiamata pronunzia della Suprema Corte (Cass. Sez. II, 6 novembre 2023, n. 30823) che ha fornito utili spunti anche in termini di prova della sua esistenza, certamente predicabili anche all'interno del giudizio esecutivo *“Il livello è un diritto reale su cosa altrui che, attribuendo il dominio utile su un bene, ha, nell'attuale ordinamento e per quanto non previsto nell'atto costitutivo, un regime giuridico assimilabile a quello dell'enfiteusi, poiché i due istituti, pur se originariamente distinti, finirono in prosieguo per confondersi e unificarsi . Il regime giuridico del livello va assimilato a quello dell'enfiteusi, in quanto i due istituti, pur se originariamente distinti, finirono in prosieguo per confondersi ed unificarsi, dovendosi, pertanto, ricomprendere anche il primo, al pari della seconda, tra i diritti reali di godimento. L'esistenza del livello deve essere accertata mediante il titolo costitutivo del diritto o l'atto di ricognizione, mentre deve escludersi rilievo ai dati catastali”*.

Dunque la Corte Suprema afferma che l'esistenza di un livello su un fondo deve essere accertata, come per ogni diritto reale, mediante il titolo costitutivo del diritto (o, nel caso esaminato nella decisione, relativa ad un giudizio di cognizione, anche tramite l'atto di ricognizione del diritto), mentre deve escludersi rilevanza determinante ai dati catastali.

E' ora possibile spostare l'analisi sul tipo di indagine documentale che l'esperto stimatore (in prima battuta) ed il custode giudiziario (in fase di analisi delle risultanze) debbono svolgere per verificare l'eventuale esistenza di un livello che insista su un determinato fondo.

La procedura da seguire da parte dell'esperto stimatore non differisce di molto da quella funzionale all'accertamento dell'eventuale presenza di usi civici e censi.

Il diritto reale di livello viene invero preso in considerazione dalla prassi amministrativa, essendo regolamentato tanto dalla Circolare Agenzia del Territorio del 13 agosto 2002, n. 6, Allegato 1, quanto dalla Circolare Agenzia del Territorio del 26 novembre 2001, n. 9.

Quanto alla prima, in particolare la Circolare Agenzia del Territorio del 13 agosto 2002, n. 6, Al 1, stabilisce che, per la codifica dei diritti reali di godimento, vengono utilizzate dalla procedura “Voltura 1.0° le stesse modalità osservate in materia di Pubblicità Immobiliare. Poiché, tuttavia, in Catasto sono previsti alcuni diritti specifici, non presenti nei pubblici

registri immobiliari, è possibile descrivere tali titoli nel campo 'Eventuale specificazione del diritto', presente nel riquadro riservato agli intestati. Al riguardo, si menziona il caso più frequente, che è sicuramente quello relativo al livellario. In tale fattispecie risulta necessario selezionare il diritto reale 'diritto dell'enfiteuta' nel campo relativo al titolo e specificare 'livellario' nel campo libero menzionato. Parimenti, ai fini della quadratura delle quote del diritto, è indispensabile, indicare, ad esempio, il "diritto del concedente" nel campo relativo al titolo e specificare, in formato libero, 'direttario' nel campo apposito.

Si deve, poi, ricordare come accennato anche la Circolare Agenzia del Territorio del 26 novembre 2001, n. 9, il cui art. 5 stabilisce che: nella dichiarazione di accatastamento o unita afferente la ditta intestataria può essere omessa, qualora si possa fare riferimento ad una unita immobiliare già presente in banca dati (anche se sita in un comune diverso, purché della stessa provincia), a condizione che l'intestazione sia identica (stessi nominativi completi di dati anagrafici e codice fiscale, stessa natura di possesso e stesse quote) e vengano rispettate le codifiche e le quadrature dei titoli; la natura del possesso o godimento (cosiddetta titolarità) è codificata con le modalità in uso negli Uffici di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatorie); "è possibile indicare, qualora necessario ad integrazione del titolo codificato, in un campo libero l'eventuale specifica della natura del diritto catastale."

Inoltre i beni delle amministrazioni e delle aziende autonome dello Stato (compresa l'amministrazione del fondo per il culto, l'amministrazione del fondo di beneficenza e di religione nella città di Roma e l'amministrazione dei patrimoni riuniti ex economici e con esclusione degli enti pubblici diversi dalle amministrazioni statali) sono interessati da una disciplina speciale di semplificazione, rappresentata dalla l. 29 gennaio 1974, n. 16 (riguardante la 'Rinuncia ai diritti di credito inferiori a lire mille').

Segnatamente la legge 29 gennaio 1974, n. 16 ha contribuito ad eliminare le conseguenze del contratto di livello, ove fossero presenti ragioni di antieconomicità dovute all'irrisorietà del canone fissato per il livello medesimo. Il provvedimento legislativo menzionato, oltre 'alla chiusura delle partite di credito', ha stabilito anche la cancellazione dell'annotazione in catasto, mediante la comunicazione agli uffici interessati dell'estinzione avvenuta del contratto costitutivo del diritto. In tal modo, gli ex livellari interessati sono divenuti proprietari a ogni effetto dei terreni che erano stati concessi a livello ai loro danti causa. A fronte di quanto sopra evidenziato, si deve ricordare che la L. n. 16 del 1974 non è applicabile agli enti pubblici diversi dalle amministrazioni statali, come confermato dalla magistratura contabile. Per questo, ad esempio, non si applica ai beni comunali e provinciali o a quelli regionali (in proposito, si segnala Corte conti, sez. reg. contr. Campania, parere n. 18/2006 del 20 luglio 2006, in [www.corteconti.it](http://www.corteconti.it). Cons. St., sez. II, 9 novembre 2020, n. 6863, che conferma che la previsione secondo cui la cancellazione del livello in caso di omesso versamento per oltre un ventennio di un canone inferiore a £. 1.000,00, ove il rapporto fra le parti sia stato costituito anteriormente al 28 ottobre 1941, si applica alle sole amministrazioni e aziende autonome dello Stato, e non può trovare applicazione ad altri enti territoriali, quali un comune; né può essere bastevole al riconoscimento della piena proprietà a favore del livellario la produzione di una dichiarazione unilaterale, resa peraltro 'ai soli fini catastali', essendo, invece, necessario un accertamento giudiziale, ovvero convenzionale del titolo spettante al livellario medesimo).

Concludendo, com'è stato ben rilevato in dottrina, sebbene gli istituti dell'enfiteusi e del livello...sono oggi pressoché caduti in disuso e nella quasi totalità dei casi le prestazioni dovute in forza dei rapporti costituiti nel passato non vengono più eseguite da tempo immemorabile... può ancora capitare (ed in alcune zone con una certa frequenza) di imbattersi in certificati catastali che indichino la presenza di un concedente o direttario (codice 4) e di un enfiteuta o livellario (può trovarsi scritto "livellario" – codice 5 o "oneri livellario" – codice 10) ovvero, più raramente, può darsi che l'esistenza di detti rapporti risulti dal testo di un qualche vecchio atto di provenienza o dalle visure ipotecarie (anche solo indirettamente: può capitare che il pagamento dei relativi canoni risulti garantito da ipoteche ultraventennali mai rinnovate).

Correttamente, nel caso in cui il livellario fosse indicato nella intestazione catastale utilizzando per il diritto il codice 10 (oneri) l'altra parte dovrebbe essere indicata utilizzando il codice 1 (proprietà) anziché 4 (diritto del concedente). Si tratterebbe infatti, allora, e comunque ai soli fini catastali (per il resto rimane ferma la ricostruzione sostanziale di cui nel testo), non di un diritto assimilabile all'enfiteusi ma di un diritto a titolo personale da considerare come un onere.

Tanto premesso, volendo fare buon governo dell'insegnamento della citata Cass. Sez. II, 6 novembre 2023, n. 30823, è necessario osservare come l'esperto stimatore abbia erroneamente assunto come titolo costitutivo del diritto (pur confortato dalle emergenze catastali) l'atto di divisione (scioglimento della comunione ereditaria) del 1989.

Si tratta all'evidenza di un titolo non idoneo a dimostrare la sussistenza o l'insussistenza del livello, non rientrando in alcuna delle due categorie richiamate dalla Suprema Corte ("*titolo costitutivo del diritto o atto di ricognizione*").

Non ignora questo Giudice il principio scandito dalla Sezioni Unite (Sezioni Unite n. 25021/2019) secondo il quale divisione (giudiziale o negoziale) ha natura costitutivo-traslativa. Tuttavia occorre rammentare quale sia all'interno del giudizio esecutivo immobiliare lo scopo dell'acquisizione degli atti di provenienza ultraventennale, rappresentato dal conferire attendibilità a quanto emerge dalla documentazione ex art.567 cpc (Cass., civ. sez. III, del 11 giugno 2019, n. 15597). Ciò che rileva, dunque, al fine di esprimere un giudizio in ordine all'idoneità del titolo di provenienza non è tanto la sua natura costitutiva o dichiarativa, quanto l'intensità dell'accertamento in ordine alla provenienza del bene ivi documentato. Orbene, a dispetto dell'art. 28 L.N., in sede di stipula del contratto di divisione il controllo notarile non si connota normalmente per un particolare rigore in ordine alla prova della provenienza del bene, che solitamente non alcuna sostanza (come nel caso in esame) . Di tale circostanza pare essere consapevole anche la Suprema Corte, laddove afferma "Nel giudizio di rivendicazione di un immobile proposto nei confronti di terzi, ai fini della prova della proprietà non è sufficiente un atto di divisione, occorrendo necessariamente dimostrare il titolo di acquisto della comunione in base al quale il bene è stato attribuito in sede di divisione. Il riconoscimento della natura costitutiva della divisione, operato dalle Sezioni Unite con sentenza n. 25021 del 2019, non ha incidenza sulla giurisprudenza formatasi in tema di rilevanza probatoria dell'atto di divisione nel giudizio di rivendicazione, poiché l'efficacia costitutiva della divisione deve svolgersi nel quadro della retroattività reale che la legge attribuisce eccezionalmente all'atto divisionale, per cui l'acquisto dei singoli dividendi si considera avvenuto al momento iniziale della

comunione ai sensi dell'art. 757 c.c. La divisione, pertanto, continua a non potersi annoverare fra i titoli idonei a fornire, nel giudizio di rivendicazione proposto nei confronti dei terzi, la prova della proprietà dei beni compresi nei lotti rispettivamente assegnati” (Cassazione civile Sez. II ordinanza n. 4329 del 13 febbraio 2023).

Discende da ciò la necessità di disporre un'integrazione della relazione dell'esperto stimatore, tramite l'acquisizione del titolo costitutivo del diritto o dell'atto di ricognizione.

A tal fine l'esperto effettuerà dunque l'acquisizione del titolo di acquisto di YYYY (deceduto nel 1971), procedendo a ritroso sino all'individuazione dell'atto costitutivo del livello o di un suo atto di ricognizione.

#### PQM

1) Ordina all'esperto stimatore di effettuare l'acquisizione del titolo di acquisto di YYYY (deceduto nel 1971), procedendo a ritroso sino all'individuazione dell'atto costitutivo del livello o di un suo atto di ricognizione;

2) Ordina all'esperto stimatore di depositare dunque una relazione integrativa, attenendosi alle coordinate di diritto contenute in parte motiva;

3) Concede a tal fine termine di giorni 60 e rinvia per il suo esame al 22.9.26 ore 9.30

Si comunichi alle parti.

Tivoli, 07/04/2026

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
Dott. Francesco Lupia