



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**IV Sezione civile**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice, dott. Roberto Peluso, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nella causa iscritta al n. 8567/2021 R.Gen.Aff.Cont. avente ad oggetto:  
Usucapione, ed assegnata in decisione all'udienza del 30/03/2022 ai sensi  
degli artt. 702 bis e 702 ter c.p.c.

TRA

**ARCICONFRATERNITA DEL SS. CROCIFISSO** con sede legale in Sessa Aurunca alla Piazza San Giovanni a Villa n. 1, c.f. 95023320617, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa, in virtù di procura in calce al ricorso, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv. **ACHILLE MARIA VELLUCCI**, c.f. VLLCLL53D01I676G, dall'Avv. **ANDREA PIZZA**, c.f. PZZNDR72L22F839K, dall'avv. **ANTONIO VELLUCCI**, c.f. VLLNTN54R05I676S ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Achille Maria Vellucci sito a Sessa Aurunca in Via Castelluccio n. 14

- RICORRENTE-

E

**PROVINCIA NAPOLETANA DEL SS. CUORE DI GESU' dell'Ordine dei Frati Minori di Napoli** con sede legale in Napoli alla via S. Chiara n. 49/C, c.f. 80012090637, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa in virtù procura in calce alla comparsa di costituzione dall'avv. **MARIA ANDRETTA**, c.f. NDRMRA70A41F839R ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli alla via Carlo Poerio, 53

- RESISTENTE-



Conclusioni: come da atti introduttivi e note per la trattazione scritta

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 5 novembre 2021 e trascritto in data 5 gennaio 2022 ai nn. 294/198 l’Arciconfraternita del SS. Crocifisso, fondata nel 1577 a Sessa Aurunca, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto ed avente finalità prevalente di culto iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Caserta al n. 474, premesso di avere il possesso pacifico ed ininterrotto da oltre venti anni della chiesa di San Giovanni a Villa con l’annesso oratorio situati entrambi in Sessa Aurunca alla Piazza San Giovanni a Villa n. 1 e identificati al Catasto del predetto Comune al Foglio 500 e rispettivamente alle particelle T ed U nonché di tutti i beni mobili in essa chiesa presenti; che detta chiesa ed oratorio, dalla data della loro edificazione, risalente presumibilmente alla fine del 1200, sono stati, unitamente all’annesso convento omonimo, nella titolarità e disponibilità dell’Ordine dei Frati Minori Conventuali della provincia di Napoli fino alla soppressione del monastero, avvenuta con Regio Decreto del 25 novembre 1807 che ha altresì disposto il trasferimento dei frati ivi dimoranti presso il convento di Caiazzo; che, di conseguenza, il convento venne concesso al Comune di Sessa Aurunca mentre la chiesa di San Giovanni a Villa e l’oratorio, con provvedimento del direttore provinciale dei Regi Demani del 01 dicembre 1807, furono dati in possesso all’Arciconfraternita del SS. Crocifisso per la prosecuzione dell’attività di culto, avendo quest’ultima già sede nella predetta chiesa e nell’oratorio fin dalla sua fondazione e negli anni la chiesa di San Giovanni a Villa e l’oratorio furono sottoposti dall’Arciconfraternita del SS. Crocifisso a molteplici interventi di riparazione, restauro e manutenzione, ed a riprova anche dell’*animus possidendi*, la stessa chiesa fu identificata ed indicata nei documenti con l’appellativo di «*chiesa del SS. Crocifisso*»; che, per di più, la chiesa di San Giovanni a Villa e l’oratorio risultano già inclusi nell’inventario dei beni immobili di proprietà dell’Arciconfraternita redatto dal Commissario Regio in data 30 luglio 1890 e con provvedimento n. 229 del 1918, la chiesa di San Giovanni a Villa fu, in seguito, perfino intestata all’Arciconfraternita del SS. Crocifisso, così come certificato dal Procuratore Generale delle Imposte Dirette di Sessa Aurunca, in data 30 marzo 1934, all’Alto Commissariato per la città e la provincia di Napoli e da questo comunicato al Vescovo di Sessa Aurunca, con nota del 15 gennaio 1936 prot. 121; che, con atto pubblico del 5 dicembre 1933, il Comune di Sessa Aurunca cedette ai frati Osservanti della Provincia Franciscana di San Giacomo della Marca in Santa Maria la Nova (oggi Provincia del SS. Cuore di Gesù dell’Ordine dei Frati Minori) il convento di San Giovanni a Villa – adiacente all’omonima chiesa ed oratorio – a titolo di permuta con un altro convento di proprietà di detti frati sito nello stesso Comune; che con decreto del Vescovo di Sessa Aurunca, Mons. Fortunato De Santa, del 01 aprile 1935, la chiesa di San



Giovanni a Villa venne affidata ai frati Osservanti della Provincia Francescana di San Giacomo della Marca in Santa Maria la Nova (oggi Provincia del SS. Cuore di Gesù dell'Ordine dei Frati Minori) per le loro necessità spirituali «*senza pregiudizio, però, dei diritti dell'Ordine dei Frati Minori Conventuali, e con osservanza delle vigenti leggi ecclesiastiche e concordatarie, anche per quanto riguarda la Arciconfraternita del SS.mo Crocifisso, esistente nella Chiesa medesima*»; che la contemporanea presenza dei religiosi Osservanti della Provincia Francescana di San Giacomo della Marca in Santa Maria la Nova (oggi Provincia del SS. Cuore di Gesù dell'Ordine dei Frati Minori) – sempre tollerata dall'Arciconfraternita del SS. Crocifisso dal momento che i frati erano meri affidatari del bene dal punto di vista “canonico” e, quindi, per le loro necessità spirituali – non ha in alcun modo ostacolato ovvero impedito il possesso ed il godimento *uti domini* continuo, esclusivo, ininterrotto, pubblico, pacifico e senza nessuna opposizione da parte di terzi, dei predetti beni da parte dell'Arciconfraternita del SS. Crocifisso, che ha continuato ad avere la propria sede ed a svolgere le proprie attività nella chiesa di San Giovanni a Villa e nell'annesso oratorio; che, nell'anno 2000, la Provincia del SS. Cuore di Gesù dell'Ordine dei Frati Minori Osservanti (già Provincia Francescana di San Giacomo della Marca in Santa Maria la Nova) decise di ritirare i frati ancora presenti a Sessa Aurunca e, di conseguenza, chiudere il convento di sua proprietà, adiacente alla chiesa di San Giovanni a Villa, in attesa di alienarlo a terzi; nel contempo, l'Arciconfraternita del SS. Crocifisso ha continuato a possedere e a godere *uti domini* in maniera continua, pubblica, pacifica ed esclusiva tanto della chiesa di San Giovanni a Villa (laddove continua ad esercitare l'attività di culto) quanto dell'annesso oratorio (dove sono tutt'oggi dislocati il suo ufficio amministrativo e l'archivio), avendo avuto da sempre le chiavi di accesso ai predetti immobili nonché di tutti i beni mobili presenti in chiesa, senza nessuna opposizione da parte di terzi ed occupandosi, altresì, della loro cura e manutenzione.

Tutto quanto premesso la ricorrente chiede accertarsi e dichiararsi che l'Arciconfraternita del SS. Crocifisso è divenuta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c., proprietaria esclusiva per intervenuta usucapione della chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso Oratorio, siti entrambi in Sessa Aurunca alla piazza San Giovanni a Villa n. 1, identificati al Catasto del Comune al foglio 500, rispettivamente alle particelle T ed U, nonché, ai sensi dell'art. 1161 c.c., di tutti i beni mobili in essa chiesa presenti come da allegato inventario per averli ella posseduti *animo et corpore*, in maniera esclusiva, pacifica, pubblica ed ininterrotta e, per l'effetto ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere la trascrizione del provvedimento definitivo ed al titolare dell'Agenzia Delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta, di provvedere alle conseguenti volturazioni, con esonero da responsabilità.



Si costituisce in giudizio la resistente che non si oppone alla prospettazione di parte ricorrente giacché da una verifica effettuata presso gli archivi dell'Ente risulta che la Chiesa di San Giovanni a Villa sita in Sessa Aurunca non è mai stata nella titolarità della Provincia Napoletana del SS. Cuore di Gesù OFM ma era intervenuto un mero affidamento canonico in virtù di decreti vescovili succedutisi nel tempo. Nelle more, per problematiche varie relative alla situazione statica del bene ed alla necessità di eseguire interventi alle strutture portanti, nonché la mancata officatura di funzioni religiose ha imposto alla Provincia religiosa di individuare l'interlocutore legittimato alla restituzione del bene Chiesa ed accessori. Si è proceduto ad effettuare ricerche presso gli archivi civili ed i registri della Conservatoria Immobiliare di Caserta, alla Diocesi di Sessa Aurunca, è stata attivata un contatto anche con il Ministero degli Interni – Fondo Edifici di Culto nonché con il Comune di Sessa Aurunca ma nulla è emerso in senso risolutivo ai fini della titolarità del bene Chiesa.

A tal proposito si precisa che il Decreto del 1 aprile 1935 chiarisce quale tipo di "affidamento" fu fatto all'Ente religioso ovvero solo ed esclusivamente canonico e di qui privo di qualsivoglia valenza in termini giuridici.

Tenuto conto dell'esito delle ricerche effettuate, dell'assenza di titoli esistenti e degli esiti degli studi affidati anche ad esperti canonisti, la Provincia religiosa difetta di ogni titolo in merito al bene Chiesa ed oratorio, diversamente dal confinante convento del quale è certa la proprietà in capo alla stessa.

Si precisa, altresì, che la presenza della Provincia Francescana ai fini del culto all'interno dei locali chiesa non può ritenersi di ostacolo all'esercizio del possesso ininterrotto, pubblico e pacifico ad opera dell'Arciconfraternita del SS. Crocifisso.

Si è proceduto ad instaurare il procedimento di mediazione obbligatoria ed in data 14 ottobre 2021 è stato redatto il relativo verbale.

In detto documento così, tra l'altro, si legge: *“La Provincia Napoletana del Sacro Cuore di Gesù dell'Ordine dei Frati Minori, come sopra rappresentata, riconosce la veridicità dell'affermazione della “Arciconfraternita del SS Crocifisso”, come sopra rappresentata, di aver goduto in modo esclusivo pacifico ed ininterrotto dell'unità immobiliare denominata Chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso Oratorio, sita in Sessa Aurunca in piazza San Giovanni n. 1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 500, p.lle T – U, confinante con beni della Provincia Napoletana del Sacro Cuore di Gesù dell'Ordine dei Frati Minori e con beni di Filomena Marrocchino e relativi aventi causa, nonché di tutti i beni mobili in essa Chiesa presenti come da allegato inventario (cfr. allegato 7), per la durata ininterrotta dal 01/12/1807 o quantomeno fin dal 2000, quindi per oltre vent'anni e riconoscono che tale bene è divenuto, stante l'avverarsi delle condizioni di legge ex art. 1158 e segg. cod. civ., di proprietà esclusiva della “Arciconfraternita del SS. Crocifisso.”*



*La “Provincia Napoletana del Sacro Cuore di Gesù dell’Ordine dei Frati Minori, come sopra rappresentata, esprime, pertanto, il suo assenso in merito alla declaratoria di usucapione a favore dell’Arciconfraternita del SS. Crocifisso, in persona del l.r.p.t., della Chiesa di S. Giovanni a villa e dell’annesso oratorio, il tutto sito in Sessa Aurunca (CE) piazza S. Giovanni a Villa n. 1 identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 500, p.lle T – U rinunciando espressamente all’esercizio di qualsiasi diritto e/o azione e/o pretesa, anche futura e non dichiarata in questa sede, sul bene usucapito, riconoscendo, pertanto, che l’Arciconfraternita del SS. Crocifisso di Sessa Aurunca è l’unica ed esclusiva proprietaria della descritta unità immobiliare ... omissis”.*

Tenuto conto di quanto sopra anche nella presente sede giudiziaria la Provincia Napoletana del SS. Cuore di Gesù OFM ha espresso parere favorevole in merito all’intervenuto acquisto a titolo di usucapione in favore di parte ricorrente ovvero dell’Arciconfraternita del SS. Crocifisso con riferimento ai beni oggetto di causa ovvero della Chiesa di San Giovanni a Villa in Sessa Aurunca (CE) e dell’oratorio annesso, con esclusione di ogni e qualsivoglia ulteriore unità immobiliare connessa e/o confinante per i quali non v’è incertezza alcuna e/o contestazione.

Ammissa ed espletata prova testimoniale ed acquisita la documentazione necessaria la causa veniva riservata in decisione.

La domanda è risultata fondata e va pertanto accolta. Dalla documentazione prodotta e dai testimoni escussi si evince con chiarezza l’esercizio del possesso esclusivo dei beni da parte della ricorrente: in particolare è stato escluso ogni possibile vincolo di demanialità sia sulla chiesa di San Giovanni a Villa e sull’annesso oratorio, in virtù delle attestazioni rilasciate dal Ministero dell’Interno il 14 dicembre 2020, dall’Agenzia Regionale del Demanio il 15 giugno 2021, dal Comune di Sessa Aurunca il 29 giugno 2021, dall’Ufficio Beni Culturali Ecclesiastici e Edilizia di Culto della Diocesi di Sessa Aurunca, che con nota del 30 luglio 2021 prot. 329 BCE, ha attestato che la chiesa di San Giovanni a Villa e l’annesso oratorio non rientrano nel patrimonio immobiliare dell’Ente Diocesi di Sessa Aurunca; che la Provincia di Napoli dell’Ordine dei Frati Minori Conventuali, con comunicazione del 06 agosto 2021, ha certificato che l’Ordine non ha più fatto rientro nella chiesa di San Giovanni a Villa dalla soppressione del Monastero del 01 dicembre 1807 e di non aver, pertanto, nulla a pretendere nei confronti di chiunque in relazione alla predetta chiesa ed all’annesso oratorio.

Parte ricorrente, inoltre, correttamente e nel rispetto dei dettami della Suprema Corte, (*Cass. N.24260/2018 e di recente Cass. Civ., 17/06/2021, n. 17388*) che ritiene che *“l’azione con cui, a qualsiasi titolo, si rivendica una proprietà (nella specie a titolo di usucapione) va diretta unicamente nei confronti di chi possiede il bene o ne è proprietario all’atto della domanda e non anche dei precedenti danti causa che non hanno veste di litisconsorti necessari”*, ha attivato il procedimento di mediazione nei confronti della



Provincia del SS. Cuore di Gesù dell'Ordine dei Frati Minori Osservanti (già Provincia Francescana di San Giacomo della Marca in Santa Maria la Nova) la quale, in sede di mediazione e a mezzo dei rappresentanti costituiti, ha dichiarato di aver effettuato precise e scrupolose ricerche che hanno escluso la titolarità della chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso oratorio in capo alla stessa, come pure di non avanzare opposizioni in merito al godimento esclusivo, continuo, pubblico, pacifico ed ininterrotto della chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso oratorio da parte dell'Arciconfraternita del SS. Crocifisso, nonché di tutti i beni mobili in essa chiesa presenti, per la durata ininterrotta dal 01 dicembre 1807, ovvero quantomeno a far data dal 2000, quindi per oltre vent'anni ed esprimeva la volontà di non opporsi in merito alla richiesta di declaratoria di usucapione a favore dell'Arciconfraternita del SS. Crocifisso della chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso oratorio, nonché di tutti i beni mobili in essa chiesa presenti e di non avere intenzione di promuovere alcuna azione per rivendicare diritti e/o pretese, anche futuri/e sui beni oggetto di usucapione.

Parte ricorrente, in definitiva, come ritiene la corte di Cassazione (Cass., 9 giugno 2015, n. 11902) ha dimostrato, ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione di esplicitare con pienezza, esclusività e continuità il potere di fatto corrispondente all'esercizio del relativo diritto, manifestando – con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione della cosa secondo la sua specifica natura – un comportamento rivelatore anche all'esterno di una indiscussa e piena signoria di fatto su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare.

I testimoni escussi, in particolare il teste \_\_\_\_\_ nella qualità di Sindaco e Assessore nell'ultimo ventennio si è sempre rapportato a parte ricorrente per le funzioni religiose, riti, attività manutentive e ne ha constatato il possesso delle chiavi; anche il teste \_\_\_\_\_ nella qualità di pubblico amministratore ha confermato le circostanze di cui al ricorso.

Alla stregua di quanto sin qui dedotto, possono ritenersi sussistenti i presupposti perché sia accertata e dichiarata la piena ed esclusiva proprietà della chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso oratorio situati entrambi in Sessa Aurunca alla Piazza San Giovanni a Villa n. 1, nonché di tutti i beni mobili in essa chiesa presenti, a favore dell'Arciconfraternita del SS. Crocifisso avendone la stessa acquistato il relativo diritto di proprietà per intervenuta usucapione attraverso il possesso qualificato, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 1158 e 1161 c.c.: nel caso di specie, ricorrono entrambi gli elementi costitutivi richiesti dalla richiamata normativa ai fini del perfezionamento della fattispecie acquisitiva della proprietà quali: a) il possesso esclusivo, continuo e non interrotto sul bene (esplicitatosi nell'esercizio concreto di un potere sulla cosa corrispondente all'esercizio della proprietà); b) la continuità di tale possesso protrattosi senza interruzione per almeno un ventennio, per i beni immobili ed un decennio per i beni mobili; che si è trattato di un possesso continuo, manifestato con il



compimento puntuale di attività dirette a renderlo tale, sussistendo tanto il *corpus* quanto l'*animus rem sibi habendi*, evidenziatosi anche attraverso l'esercizio di facoltà tipicamente riconducibili al contenuto del diritto di proprietà (ad esempio lavori di manutenzione edile) ed incompatibili con un'utilizzazione del bene concessa o tollerata da altri. Detto possesso si è concretizzato con l'esercizio di attività svolte in modo pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto per ben oltre i venti anni richiesti dall'art. 1158 c.c. e i dieci richiesti dall'art. 1161 c.c. e ciò ben può configurare lo *jus possessionis* mentre la sussistenza dell'*animus possidendi* è desumibile dall'esercizio delle attività descritte ed allegate in atti. La proprietà di detti beni non è mai stata accertata con atto pubblico stante la mancanza di formali atti di trasferimento e si rende necessaria la presente procedura per provvedere all'accertamento giudiziale dell'acquisto *a titolo originario e retroattivo* per intervenuta usucapione di detta proprietà; l'Arciconfraternita del SS. Crocifisso è stata autorizzata a promuovere il presente procedimento e ad usucapire i beni *de quo agitur* (essendo considerato atto di straordinaria amministrazione dal decreto diocesano 38DV/00 del 18 maggio 2000) in virtù di decreto del Vescovo di Sessa Aurunca del 25 giugno 2021 prot. 270BCE/2021 ed è altresì in possesso dei requisiti canonici prescritti per usucapire beni ecclesiastici così come attestato dal Vescovo di Sessa Aurunca con comunicazione del 18 giugno 2021 prot. 286BCE/2021. Tra l'altro la Chiesa e l'annesso Oratorio versano in stato di oggettivo degrado e fatiscenza, tali da creare potenziale pericolo per l'incolumità pubblica, così come descritto nella perizia asseverata redatta dall'arch. Massimo Vellucci del 28/07/2021 e necessitano di urgenti e profondi lavori di restauro che allo stato non possono essere effettuati, essendo la ricorrente sprovvista di un valido titolo di proprietà; che da indagine ipocatastale ultraventennale non risultano sulla Chiesa di San Giovanni a Villa e sull'annesso Oratorio, identificati come da allegata visura catastale, pregiudizi relativi a vincoli, trascrizioni o ipoteche; che la domanda promossa dalla ricorrente è volta all'accertamento dell'intervenuta usucapione e quindi della proprietà, rientrando nel perimetro letterale dell'art. 2653, comma 1, n. 1, c.c., essendo perciò trascrivibile ai sensi della richiamata norma.

I procuratori di parte ricorrente ai fini della registrazione della emananda sentenza ai sensi degli artt. 4, comma 3 e 5 lettera K del D.Lgs 117/17, hanno invocato le agevolazioni previste dagli artt. 82 e 104 del richiamato D.Lgs, trattandosi di ente religioso civilmente riconosciuto ed hanno chiesto l'esenzione dall'imposta di bollo e l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, obbligandosi ai sensi dell'art.82 comma 4 del D.lgs 117/17 ad utilizzare direttamente gli immobili in oggetto entro cinque anni dal trasferimento in diretta attuazione degli scopi istituzionali. In virtù del comportamento processuale delle parti si ritiene di compensare per l'intero le spese di giudizio.



P. Q. M.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, definitivamente pronunciando nella causa promossa come in narrativa, così provvede:

- A) dichiara che la ricorrente Arciconfraternita del SS. Crocifisso è divenuta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c., proprietaria esclusiva per intervenuta usucapione della chiesa di San Giovanni a Villa e dell'annesso Oratorio, siti entrambi in Sessa Aurunca alla piazza San Giovanni a Villa n. 1, identificati al Catasto del Comune al foglio 500, rispettivamente alle p.lle T ed U, nonché, ai sensi dell'art. 1161 c.c., di tutti i beni mobili in essa chiesa presenti come da allegato inventario, per averli ella posseduti *animo et corpore*, in maniera esclusiva, pacifica, pubblica ed ininterrotta e, per l'effetto;
- B) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere la trascrizione della presente decisione ed al titolare dell'Agenzia Delle Entrate – Ufficio del Territorio di Caserta, di provvedere alle conseguenti volturazioni, con esonero da responsabilità;
- C) compensa le spese.

Santa Maria Capua Vetere, 5 aprile 2022

IL GIUDICE

*dott. Roberto Peluso*