

# AVVOCATO MASSIMA BALDOCCHI

## TRIBUNALE DI PISA

### ATTO DI CITAZIONE PER USUCAPIONE E CONTESTUALE ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICAZIONE PER PUBBLICI PROCLAMI

Il sottoscritto avvocato Massima Baldocchi, procuratore domiciliatario della signora CRISTINA COSCI, nata a Pontedera il 27.01.1959, residente in Vicopisano strada provinciale per Fornacette n. 11, COD. FISC.CSCCST59C67G843B, rappresentata e difesa ai fini del presente atto dall'avv. Massima Baldocchi del Foro di Pisa presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Pisa Via del Brennero 6/a - pec [massima.baldocchi@pecordineavvocatipisa.it](mailto:massima.baldocchi@pecordineavvocatipisa.it) giusta mandato in calce al presente atto

#### PREMESSO CHE

Vertendosi in materia per cui è previsto l'esperimento obbligatorio della procedura di mediazione, l'attrice tramite il sottoscritto legale, ha depositato in data 18.11.2021 domanda di mediazione, protocollata al numero 398/2021, con incontro fissato per il giorno 26 aprile alle h. 15 presso l'Organismo di Conciliazione di Pisa, con sede in Pisa Piazza della Repubblica 5, e ha al contempo citato in giudizio i signori:

Cosci Alessandro fu Stefano

Cosci Antonietta fu Stefano

Cosci Giovanni fu Stefano

Cosci Giulio fu Stefano

Cosci Giuseppe fu Stefano

Cosci Maria fu Stefano mar. Baschieri

nonché i loro eredi e aventi causa

Che risultano essere intestatari dell'immobile sito in Buti, Via Castel Di Nocco 19-18, individuato al Catasto dei fabbricati del Comune di Buti al foglio 21, part. 136, cat A/4, mq 78, con rendita catastale di € 144,61, e di un oliveto, attiguo, sito in Buti, loc.tà Castel di Nocco, individuato al Catasto Terreni del Comune di Buti come segue Foglio 21 part. 135, superficie ha 11, rendita dominicale € 1,72, rendita agraria € 1,160 (doc. 1 - visura catastale aggiornata al 2021 e mappa catastale dei beni oggetto della causa doc. 3).

La signora Cosci Cristina è nipote diretta del signor Cosci Alessandro deceduto in Buti il 22.07.1976 (come da certificato che si allega – doc. 2).

Essa da oltre 20 anni ha in uso l'immobile di cui sopra e l'annesso oliveto.

Tale immobile e tale oliveto le sono stati destinati dal padre, Cosci Stefano, in quanto facenti parte del patrimonio familiare, come risulta dagli atti, in quanto i beni di cui è causa sono rimasti nel libero godimento della famiglia Cosci, a partire dalla morte del padre del signor Stefano Cosci, Alessandro Cosci. L'uso di tale oliveto e dell'immobile sono pacifici, la signora Cristina Cosci utilizza il suddetto immobile come seconda casa, vi ospita spesso amici, vi trascorre momenti di svago e lo utilizza per ricoverare gli attrezzi necessari alla coltura dell'annesso oliveto e per la raccolta delle olive. Nel corso degli ultimi 30 anni (ma anche in precedenza) la signora Cosci ha mantenuto l'immobile, accollandosi ogni onere di carattere edilizio e fiscale come risulta dai documenti allegati che di seguito si indicheranno.

Gli ascendenti della signora Cristina Cosci, indicati nella visura catastale, risultano intestatari ciascuno per 1/6 del bene oggetto della presente causa; a partire dall'apertura della successione del loro padre, non risultano altri passaggi di proprietà ed i beni sono rimasti nel libero godimento della signora Cristina Cosci sino ad oggi.

Pertanto essendo la signora Cristina Cosci, nel possesso esclusivo degli immobili di cui in premessa, chiede che venga riconosciuto il suo diritto di acquistare la proprietà del medesimo mediante usucapione ex art. 1158-1167 c.c..

Il sottoscritto procuratore osserva che nel caso di specie sussistono tutti gli elementi costitutivi del diritto vantato, quali la sussistenza dei beni, il possesso continuato ed ininterrotto e la durata ultraventennale del possesso.

Ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione inoltre deve essere presente il c.d. animus rem sibi habendi, che si esplica in un pieno esclusivo e continuo potere di fatto sulla cosa, che corrisponde all'esercizio del diritto di proprietà. Si sostiene pertanto che sussistono tutti gli elementi di fatto e di diritto per la conseguente pronuncia giudiziale per acquisizione tramite usucapione. Si producono alcuni documenti attestanti l'assunto di cui sopra (doc. da 4 attestato di pagamento dell'imposta straordinaria immobiliare dovuta dalle persone fisiche in data 1992, doc. 5 calcolo ICI E SALDO anno 1993, doc. 6 progetto di ristrutturazione edificio anno 2009 – doc. 7 preventivo di spesa per allacciamento idrico – doc. 8 parere favorevole paesaggistico 2009 Comune di Buti – doc. 9 saldo oneri per urbanizzazione primaria e secondaria 2009 Comune di Buti – doc. 10 distinta lavori edili 1990).

La signora Cristina Cosci si è comportata, sin dal momento in cui ha avuto la disponibilità di tali immobili, con l'animus del proprietario, occupando fisicamente il bene immobile con arredi, facendone uso esclusivo, possedendone le chiavi di accesso, sostenendo le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione dello stesso denunciandone il possesso negli atti fiscali. Atti

# AVVOCATO MASSIMA BALDOCCHI

singoli che sono stati posti in essere in maniera continua e finalizzati all'esercizio del diritto di proprietà. Idem dicasi per l'Oliveto che ha coltivato e fatto coltivare a proprie spese percependone i frutti.

Oltre ai documenti di cui sopra, si chiede sin d'ora ammettersi prova testimoniale sulla seguente circostanza:

DVT che, per tutta la durata del possesso, a partire dalla morte del padre Cosci Alessandro (1976), la signora Cosci Cristina ha disposto e utilizzato in via esclusiva l'immobile sito in Buti Castel di Nocco 19-18. Si indica a teste Roberto Casalini, Caterina Casalini, con riserva di indicarne altri.

Tutto ciò premesso e ritenuto la signora Cristina Cosci come in epigrafe rappresentato difeso e domiciliato

## CITA

Cosci Alessandro fu Stefano

Cosci Antonietta fu Stefano

Cosci Giovanni fu Stefano

Cosci Giulio fu Stefano

Cosci Giuseppe fu Stefano

Cosci Maria fu Stefano mar. Baschieri e i loro eredi ed aventi causa

Intestatari dell'immobile sito in Buti, Via Castel Di Nocco 19-18, individuato al Catasto dei fabbricati del Comune di Buti al foglio 21, part. 136, cat A/4, con rendita catastale di € 144,61, e l'annesso oliveto sito in Buti, loc.tà Castel di Nocco, individuato al Catasto Terreni del Comune di Buti come segue Foglio 21 part. 135, superficie ha 11, reddito dominicale € 1,72, rendita agraria € 1,160.

A comparire davanti al Tribunale di Pisa all'udienza del 28.07.2022 ore di rito con l'invito a costituirsi almeno 20 giorni prima dell'udienza ai sensi e nelle forme previste dall'art. 166 c.p.c. con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c. e con l'ulteriore avvertimento che in mancanza di costituzione si procederà in loro contumacia per i vi sentir accogliere le seguenti

## CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale di Pisa, con le previe formalità previste, riconoscere e dichiarare con decreto, la piena e totale proprietà del ricorrente sui beni di cui è oggetto:

1. Comune di Buti Via Castel Di Nocco 19-18, individuato al Catasto dei fabbricati del Comune di Buti al foglio 21, part. 136, cat A/4, con rendita catastale di € 144,61.
2. Oliveto sito in Buti, loc.tà Castel di Nocco, individuato al Catasto Terreni del Comune di Buti come segue Foglio 21 part. 135, superficie ha 11, reddito dominicale € 1,72, rendita agraria € 1,160

Ordinando all'Agenzia del territorio di Pisa la trascrizione dell'emanando provvedimento, con esonero di responsabilità, e al competente ufficio catastale di provvedere alla voltura.

Con vittoria di spese ed onorari di causa in caso di opposizione

IN VIA ISTRUTTORIA:

Chiede ammettersi prova testimoniale sulle seguenti circostanze :

1. Vero che la signora Cristina Cosci da oltre 20 anni possiede l'immobile sito in Comune di Buti Via Castel Di Nocco 19-18, individuato al Catasto dei fabbricati del Comune di Buti al foglio 21, part. 136, cat A/4, con rendita catastale di € 144,61, e l'oliveto sito in Buti, loc.tà Castel di Nocco, individuato al Catasto Terreni del Comune di Buti Foglio 21 part. 135, superficie ha 11, reddito dominicale € 1,16, - Località Castel di Nocco n. 18/19 , come da pianta catastale che vi viene mostrata.
2. Vero che da oltre 20 anni la signora Cristina Cosci è l'unica persona che esercita il potere di fatto sugli immobili in oggetto provvedendo alla loro manutenzione alla loro destinazione produttiva.

Si producono in copia:

- 1) Visura catastale aggiornata al 2021
- 2) Certificato di morte Cosci Alessandro
- 3) Planimetria catastale dei beni
- 4) attestato di pagamento dell'imposta straordinaria immobiliare dovuta dalle persone fisiche in data 1992,
- 5) doc. 5 calcolo ICI E SALDO anno 1993,
- 6) doc. 6 progetto di ristrutturazione edificio anno 2009 –
- 7) doc. 7 preventivo di spesa per allacciamento idrico –
- 8) doc. 8 parere favorevole paesaggistico 2009 Comune di Buti –
- 9) doc. 9 saldo oneri per urbanizzazione primaria e secondaria 2009 Comune di Buti
- 10) doc. 10 distinta lavori edili 1990.

Il sottoscritto procuratore, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 30.05.2002 n.115 e successive modifiche dichiara che il valore del presente procedimento ai fini del contributo unificato è pari a € 29.266,00, e che il contributo richiesto è di € 518,00.

Pisa li 20.06.2021

# AVVOCATO MASSIMA BALDOCCHI

Avv. Massima Baldocchi

## TRIBUNALE DI PISA

### *RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA CITAZIONE PER PUBBLICI PROCLAMI EX ART. 150 CPC*

*Il sottoscritto avvocato Massima Baldocchi nella sua qualità di procuratore domiciliatario della signora CRISTINA COSCI nata a Pontedera il 27.01.1959, residente in Vicopisano strada provinciale per Fornacette n. 11, COD. FISC.CSCCST59C67G843B parte attrice nel procedimento per usucapione ex art. 1158 C.C., premesso che l'atto che precede non può essere notificato in quanto in quanto si è appurato che le persone individuate come intestatarie dei beni al catasto sono nate e morte in epoca remota, antecedente o successiva alla proclamazione dello Stato italiano. Per alcune di queste una ricerca condotta presso l'Anagrafe dei Comuni di Buti non è stato possibile trovare alcuna documentazione o altri elementi che potessero aiutare a individuare i loro discendenti ed eredi. E' impossibile stabilire inoltre quanti e quali siano e se siano in vita. Che di alcuni di costoro è stato possibile reperire solo le attestazioni di nascita né risultano notizie successive alla data della loro migrazione. Non è pertanto possibile notificare l'atto per l'estrema difficoltà di ricostruire le genealogie e discendenze di coloro che sono indicati come intestatari dei beni e per il fatto che è ragionevole presumere che gli eventuali eredi dovrebbero essere in numero considerevole e di difficile identificazione.*

*Tutto ciò premesso si fa istanza perché la Signoria vostra Ill.ma Voglia autorizzare la citazione per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.  
Pisa li 11.01.2021*

*avv. Massima Baldocchi*

# AVVOCATO MASSIMA BALDOCCHI

PROCURA. La sottoscritta Cristina Cosci nata a Pontedera il 27.03.1959, residente in Vicopisano strada provinciale per Fornacette n. 11, COD. FISC.CSCCST59C67G843B delega a rappresentarla e difenderla nel presente procedimento, in ogni suo stato fase e grado, compresa la fase di esecuzione l'Avv. Massima Baldocchi del Foro di Pisa COD. FISC. BLDMSM54D45L850B - pec massima.baldocchi@pecordineavvocatipisa.it, conferendole ogni e più ampia facoltà inerente l'incarico, ivi comprese quelle di farsi sostituire, di transigere e conciliare, di rinunciare agli atti, alla domanda e alla pretesa, di accettare rinunzie, di incassare e rilasciare quietanze, di proporre domande nuove e domande riconvenzionali, di chiamare terzi in causa, procedere a riassunzioni e opposizioni. Elegge domicilio in Pisa Via del Brennero 6/A presso lo studio del suddetto avvocato. Dichiaro altresì di aver ricevuto tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Codice della Privacy (D.Lgs 196/2003) prestando il consenso al trattamento dei propri dati personali. Autorizza il trattamento dei dati personali a norma della legge n. 675/1996 e succ. modificazioni (c.d. legge sulla tutela della privacy).

Pisa

Cristina Cosci



E' autentica

Avv. Massima Baldocchi





**TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA**  
**- Ufficio del Giudice Tutelare -**

N. 292 /2022 V.G.

Il giudice delegato, dott.ssa Santa Spina;  
letta l'istanza depositata ai sensi e per gli effetti dell'art. 150 c.p.c. e il parere favorevole del P.M.,  
ritenuto che l'istanza sopra detta possa essere accolta,

**AUTORIZZA**

la notifica per pubblici proclami in esatta conformità a quanto richiesto, nelle forme stabilite dall'art. 150 c.p.c. e con pubblicazione dell'estratto sul sito web del tribunale e su un quotidiano locale.

Pisa, 18/03/2022

Il Giudice tutelare  
dott.ssa Santa Spina

