

TRIBUNALE DI PISA

Ricorso per usucapione speciale ex art. 1159 bis c.c.

Nell'interesse della signora Bellani Lorenza nata a Lucca il giorno 6 novembre 1954, residente a Pisa in via Carnelutti n. 6, C.F. BLL LNZ 54S46 E715Y, elettivamente domiciliata in Pisa, Piazza Mazzini, presso lo studio dell'avv. Baldocchi Massima C.F. BLD MSM 54D45 L850B, che la rappresenta e difende giusta delega in calce al presente atto, (si dichiara espressamente ai fini e per gli effetti di cui agli art-li 133,134 e 136 comma 3 C.P.C. di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria al seguente n. di fax 050542856 e pec. massima.baldocchi@pecordineavvocatipisa.it.)

PREMESSO CHE

La ricorrente, da oltre 30 anni, è nel possesso ininterrotto, pacifico e manifesto e del seguente bene immobile:

Appezamento di terreno di are 13 e centiare 30 (mq. 1330) con annesso un fabbricato in rovina, ubicato nel comune di Vicopisano provincia di Pisa, via Rio del Tinto (erroneamente indicato come "Rio del Tonto" al catasto), piano T -1-1, distinto nel catasto del medesimo comune (codice L 850) come segue: Catasto terreni Foglio 6 Particella 137 terreno seminativo arboricolo di classe 4 reddito dominicale € 1,09 (L. 2107); reddito agricolo € 1,72 (L. 3325) e Catasto fabbricati Foglio 6 Particella 138 categoria unità collabente senza reddito alcuno, fabbricato in rovina. Il terreno è catastalmente intestato ai seguenti comproprietari come da visura catastale (DOC n. 1): 1. Baroni Adelino Fu Pellegrino 2. Baroni Emma Fu Gesualdo 3. Baroni Francesco Fu Michelangelo 4.. Baroni Gesualdo Fu Michelangelo 5. Baroni Giuseppe Fu Pellegrino 6.Baroni Maria Fu Pellegrino 7. Baroni Ottorino Fu Pellegrino 8. Baroni Pietro Fu Michelangelo 9. Baroni Rinaldo Fu Pellegrino 10. Baroni Littorina Fu Gesualdo. Il fabbricato annesso (ormai del tutto in rovina) è catastalmente intestato ai seguenti comproprietari come da visura catastale (vedi doc. 1): 1. Baroni Pietro Fu Michelangelo 2. Baroni Rinaldo Fu Pellegrino. La ricorrente, come già accennato, ha posseduto da ben oltre 18 anni i predetti immobili ininterrottamente, pacificamente e manifestamente *uti domini*. Ella è infatti proprietaria dei terreni confinanti come da atto di compravendita che di produce unitamente alla nota di trascrizione (doc.2). Al Catasto dei Terreni degli immobili siti nel Comune di Vicopisano al Foglio 6 Particelle 134, 135, 136, e 139 risulta che la Bellani Lorenza ha acquistato mediante compravendita la proprietà dei terreni agricoli confinanti sopra elencati, classificati come Orto (134) e Frutteti (135 e 136) e del fabbricato rurale annesso (139), nel 1995 dalla di lei madre Fu Banti Mara deceduta il 03/06/2011. La signora Banti Mara aveva a sua volta acquistato la proprietà di questi immobili attraverso la successione della di lei madre Batoni Bice deceduta nel 1983. Successione condivisa per metà con la sorella Banti Beatrice con la quale, successivamente nel 1990 si addivenne ad una divisione immobiliare che attribuiva la proprietà degli immobili in oggetto alla Banti Mara, madre della postulante.(Doc. 3 e 4). Infine nel risalire i titoli di derivazione della proprietà dei terreni agricoli col fabbricato annesso di cui sopra, si produce al DOC 5 la copia dell'atto pubblico di divisione immobiliare stipulato nel 1961 tra le sorelle Batoni Clara e Batoni Bice nonna della istante Bellani Lorenza . Il DOC 6, mappa catastale della zona, chiarisce la posizione geografica dei terreni in oggetto. Terreni da sempre destinati ad uso esclusivamente agricolo o boschivo come risulta anche dall' allegato A al Doc. 4 - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vicopisano nel 1994. Nella fattispecie trattasi di coltivo a uliveta. Tale coltivazione a ulivi è stata fin dal lontano 1973 estesa anche al fondo rustico di cui alla particella 137 per il quale si pretende l'usucapione. Questo terreno fu anteriormente abbandonato dai proprietari, probabilmente emigrati e poi deceduti, dei

quali si è persa ogni traccia. Da allora il signor Dell'agnello Angiolo, coltivatore agricolo compartecipante nel podere confinante - come risulta dall'allegata scrittura privata del 1975 (Doc.10) tra questi e la allora proprietaria Batoni Bice - ha lavorato per conto della stessa, nonna della postulante, prima, successivamente per la figlia e infine per la medesima postulante, complessivamente per più di 40 anni, coltivando sempre gli ulivi anche attualmente esistenti su tutta tale area, mantenendola in buono stato conservativo ad uso produttivo .

La signora Bellani ha quindi sopportato fin dal 1995 - ma le sue ascendenti fin dal lontano 1975 - tutti gli oneri e i costi relativi alla gestione di tale area agricola e goduto dei frutti della produzione a ulivi con l'animus possidendi e uti domini. Incontrovertibilmente nessun Interessamento si è più manifestato nel corso di questi decenni da parte dei proprietari, loro eredi o aventi causa su questa piccola proprietà rurale. L'istante ha interesse a far accertare e dichiarare l'acquisizione del diritto di proprietà per usucapione e presenta all'uopo ricorso ex art. 1159 bis L. 346 del 1976 poiché di piccola proprietà rurale con fabbricato annesso trattasi. Il quarto comma dello stesso art. 1159 bis c.c. si applica anche ai Comuni non classificati montani sempre che il reddito dominicale dello stesso terreno non superi le vecchie L. 5000 - art. 2 stessa legge- ed il modesto reddito del terreno in questione (€ 1,09 o L. 2107) - conferma l'inclusione nella sfera di applicabilità della stessa legge. Come già specificato in Giurisp. Cass. civ. Sez. II, 28-01-1995 n. 1045 "*l'usucapione speciale, di cui all'art. 1159 bis c.c. può avere per oggetto soltanto un fondo rustico, inteso come entità agricola ben individuata che sia destinata e ordinata a una propria vicenda produttiva*". Si precisa inoltre che il sottoscritto difensore ha depositato istanza di mediazione presso Organismo di conciliazione di Pisa con comparizione fissata per il 14 luglio 2022 h. 15 – proc. N. 85/22.

Tutto ciò premesso e ritenuto il sottoscritto procuratore così ricorre al Tribunale di Pisa, affinché fissi udienza nella quale far comparire i convenuti e

CONCLUDE

IN VIA PRINCIPALE.

Voglia codesto On. Tribunale, ai sensi dell' art.1159 bis e della legge 346 /1976, con le previe formalità previste, riconoscere e dichiarare con decreto, la piena e totale proprietà della ricorrente sig.ra Bellani Lorenza sul terreno con fabbricato annesso sito in Vicopisano e riportato in N.C.T. di detto Comune al foglio 6 particelle 137 e 138, così descritto - Appezamento di terreno di are 13 e centiare 30 (mq. 1330) con annesso un fabbricato in rovina, ubicato nel comune di Vicopisano provincia di Pisa, via Rio del Tinto (erroneamente indicato come "Rio del Tonto" al catasto), piano T -1-1, distinto nel catasto del medesimo comune (codice L 850) come segue: Catasto terreni Foglio 6 Particella 137 terreno seminativo arboricolo di classe 4 reddito dominicale € 1,09 (L. 2107); reddito agricolo € 1,72 (L. 3325) e Catasto fabbricati Foglio 6 Particella 138 categoria unità collabente senza reddito alcuno, fabbricato in rovina - ordinando alla 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 ricorrente sig.ra Bellani da oltre 18 anni possiede il terreno sito in Vicopisano e distinto in catasto al foglio 6 particella 137 con annesso il fabbricato in rovina distinto in catasto al foglio 6 particella

138 come da mappa che viene mostrata, posto al confine con i terreni limitrofi con annesso fabbricato di proprietà della stessa ricorrente di cui al foglio 6 particelle 135 ,136 e139 stesso catasto.

- 2) Vero che da oltre 18 anni la sig.ra Bellani è l'unica persona che esercita il potere di fatto sul terreno agricolo in oggetto provvedendo alla manutenzione in buono stato del medesimo e alla sua destinazione produttiva.
- 3) Vero che le foto prodotte rappresentano il terreno ed il rustico in rovina come individuati catastalmente al punto 1, confinanti con i terreni e il fabbricato della ricorrente di cui al foglio 6 particelle 134 ,135,136 e139 .

Si indica a testimone il sig. Dell'Agnello Angiolo.

Si producono in copia

- 1) Visure catastali particelle 137 e 138
- 2) Atto di compravendita Bellani / Banti
- 3-4) Atti di compravendita e successione aventi ad oggetto i terreni confinanti di cui alle particelle 134,135,136 e139
- 5) Atto di divisione immobiliare Batoni Clara/ Batoni Bice
- 6) Visura ipotecaria
- 7) Scrittura privata tra la Fu Batoni Bice e Dell'agnello Angiolo
- 8) Ricerche anagrafiche Eredi Baroni Pellegrino.

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 € 344,00.

Pisa li 15.05.2022

Avv. Massima Baldocchi

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI

Il sottoscritto avvocato avv. Massima Baldocchi, nella sua qualità di procuratore della ricorrente Bellani Lorenza

premesso

che le parti convenute nel soprascritto ricorso risultano essere nate in epoca remota e che, per alcune di queste, una ricerca condotta presso l'anagrafe dei comuni di Vicopisano e presso l'archivio di Stato di Firenze, non ha potuto evidenziare la presenza di eventuali discendenti, che le persone intestatarie dei beni che si vogliono usucapire sono 10 e che i loro discendenti potrebbero essere numerosi e di difficile reperimento, si fa istanza affinché il Tribunale di Pisa Voglia autorizzare la notifica per pubblici proclami del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 150 c.p.c..

Pisa li 14.06.2022

Avv. Massima Baldocchi



TRIBUNALE DI PISA
Volontaria Giurisdizione

Il Giudice Tutelare
(dott.ssa Santa Spina)

Vista la richiesta che precede e il parere favorevole del P.M.,

AUTORIZZA

La notifica per pubblici proclami nei confronti dei soggetti indicati nell'istanza medesima, nelle forme previste dall'art. 150 c.p.c. e con pubblicazione per estratto sul sito web del tribunale e su un quotidiano locale.

Manda la Cancelleria per tutti gli adempimenti.

Pisa, 23/06/2022

Il Giudice Tutelare
(dott.ssa Santa Spina)

N. R.G. 2397/2022



TRIBUNALE ORDINARIO di PISA
SEZ. CIVILE
DECRETO FISSAZIONE UDIENZA

Il Giudice dott. Luca Pruneti

visti gli atti della causa n. r.g. **2397/2022**, pendente

tra

LORENZA BELLANI (C.F. BLLLNZ54S46E715Y), con l'avv. BALDOCCHI MASSIMA

RICORRENTE

e

PELLEGRINO BARONI (C.F.),

RESISTENTE

visto il carico del ruolo,

fissa

per la comparizione delle parti l'udienza del **28/10/2022** ore 10:00, delegando per la trattazione e definizione del processo il GOP dott.ssa Margherita Politi (c/o Ufficio del Giudice di Pace di Pisa)

assegna

termine per la costituzione del convenuto sino a dieci giorni prima dell'udienza

dispone

che parte ricorrente notifichi il ricorso e il presente decreto alla controparte almeno trenta giorni prima della data fissata per la costituzione del convenuto.

Pisa, 5 luglio 2022

Il Giudice
dott. Luca Pruneti

