

N. R.G. 1631/2020



IL TRIBUNALE DI CREMONA

in composizione monocratica nella persona della dr.ssa Antonia Gradi ha pronunciato il seguente

DECRETO

ex artt. 1159 bis c.c. e 3 L. n. 346/1976

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1631/2020** promossa da:

PEDRAZZANI DELIO (C.F. PDRDLE26L03I790E)

PEDRAZZANI FRANCESCA (C.F. PDRFNC55L63I790H)

PEDRAZZANI LUIGI (C.F. PDRLGU59E12I790C)

con il patrocinio dell'avv. NICOLI MAURO

RICORRENTI

contro

Dell'Acqua Adelina Fu Aristide

Dell'Acqua Albina Fu Riberio

Dell'Acqua Attilio Fu Riberio

Dell'Acqua Nazzareno Fu Riberio

Dell'Acqua Primo Fu Riberio

Marenghi Aida di Oreste

Marenghi Igea di Oreste

Marenghi Nives di Oreste

Ottolini Adele Fu Vincenzo

Ottolini Erminia Fu Vincenzo

Ottolini Genoveffa Fu Vincenzo

Ottolini Margherita Fu Vincenzo

Ottolini Angelo Fu Angelo

Ottolini Ernesto Fu Angelo

Ottolini Letizia Fu Giuseppe



Ottolini Mario Fu Cesare
Ottolini Rizzeri Adalgisa Fu Giovanni
Ottolini Rizzeri Maria Fu Giovanni
Ottolini Rizzeri Massimiliano Fu Giovanni
Scannacapa Erminio di Omobono
Scannacapa Ernesto di Omobono
Scannacapa Romano di Omobono
Scannacapa Rosina di Omobono
Scannacapa Vittorio di Omobono
Marenghi Oreste Fu Giuseppe
Pizzi Virginia Anna Fu Salvatore
Scannacapa Omobono Fu Giuseppe
e loro eredi

CONVENUTI

Conclusioni per i ricorrenti:

“Voglia il Tribunale: dichiarare ed accertare che i fondi agricoli di seguito descritti

1) Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 125 – superficie are 42 e ca 20 – RD € 25,97 (pari a £ 50.292) RA 29,24 (pari a £ 56.970) 2) Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 70 – superficie are 31 e ca 30 – RD € 19,26 (pari a £ 37.302) RA 21,82 (pari a £ 42.255) 3) Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 159 – superficie are 01 e ca 30 – RD € 0,80 (pari a £ 1.549) RA 0,91 (pari a £ 1.755)

in forza della L.10.5.1976 n°346 e dell’art. 1159 bis C.C. sono divenuti di proprietà esclusiva di:

PEDRAZZANI DELIO (PDRDLE26L03I790E) nato a Solarolo Rainerio (CR) il 3.7.1926 per quota indivisa di 1/2

PEDRAZZANI FRANCESCA (PDRFNC55L63I790H) nata a Solarolo Rainerio (CR) il 23.7.1955 per quota indivisa di 1/4



PEDRAZZANI LUIGI (PDRLGU59E12I790C) nato a Solarolo Rainerio (CR) il 12.5.1959 per quota indivisa di 1/4

e, conseguentemente, autorizzare la trascrizione ex art. 2651 CC del decreto di accoglimento, esonerando il conservatore da ogni responsabilità al riguardo”

MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti in epigrafe adivano il Tribunale esponendo:

-di essere da tempo immemore, e comunque da oltre 20 anni, nel pieno possesso pacifico ed indisturbato, provvedendo alla coltivazione e alla manutenzione, dei fondi agricoli di seguito descritti:

1) Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 125 – superficie are 42 e ca 20 – RD € 25,97 (pari a £ 50.292) RA 29,24 (pari a £ 56.970)

2) Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 70 – superficie are 31 e ca 30 – RD € 19,26 (pari a £ 37.302) RA 21,82 (pari a £ 42.255)

3) Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 159 – superficie are 01 e ca 30 – RD € 0,80 (pari a £ 1.549) RA 0,91 (pari a £ 1.755)

-che detti terreni risultavano di proprietà di:

PEDRAZZANI DELIO per la quota di 1/4 (indicato come 3430/13720)

PEDRAZZANI FRANCESCA per la quota di 1/8

PEDRAZZANI LUIGI per la quota di 1/8

mentre la residua quota di metà risultava intestata a 24 soggetti sconosciuti:

Dell'Acqua Adelina Fu Aristide per 980/13720 - Dell'Acqua Albina Fu Riberio per 245/13720 - Dell'Acqua Attilio Fu Riberio per 245/13720 - Dell'Acqua Nazzareno Fu Riberio per 245/13720 - Dell'Acqua Primo Fu Riberio per 245/13720 - Marenghi Aida di Oreste per 140/13720 - Marenghi Igea di Oreste per 140/13720 - Marenghi Nives di Oreste per 140/13720 - Ottolini Adele Fu Vincenzo per 140/13720 - Ottolini Erminia Fu Vincenzo per 140/13720 - Ottolini Genoveffa Fu Vincenzo per 140/13720 - Ottolini Margherita Fu Vincenzo per 140/13720 - Ottolini Angelo Fu Angelo per 490/13720 - Ottolini Ernesto Fu Angelo per 490/13720 - Ottolini Letizia Fu Giuseppe per 980/13720 - Ottolini Mario Fu Cesare per 245/13720 - Ottolini



Rizzeri Adalgisa Fu Giovanni per 245/13720 - Ottolini Rizzeri Maria Fu Giovanni per 245/13720 - Ottolini Rizzeri Massimiliano Fu Giovanni per 245/13720 - Scannacapa Erminio di Omobono per 196/13720 - Scannacapa Ernesto di Omobono per 196/13720 - Scannacapa Romano di Omobono per 196/13720 - Scannacapa Rosina di Omobono per 196/13720 - Scannacapa Vittorio di Omobono per 196/13720;

-che inoltre tali terreni risultavano gravati da usufrutto parziale (senza specificazione di quota) a favore di altri tre soggetti di cui si sconoscevano gli estremi anagrafici (data di nascita, residenza, codice fiscale):

Marenghi Oreste Fu Giuseppe

Pizzi Virginia Anna Fu Salvatore

Scannacapa Omobono Fu Giuseppe;

-che tali fondi erano sempre stati interamente condotti in maniera palese ed indisturbata dai fratelli Pedrazzani Delio e Pedrazzani Annibale e, dopo la morte di Annibale, da Pedrazzani Delio con i nipoti ex fratre Pedrazzani Francesca e Pedrazzani Luigi i quali, comportandosi da pieni proprietari dei fondi nella loro interezza, pagavano interamente le relative imposte e dividevano tra loro tutti i frutti della coltivazione, ripartendo equamente tutti i costi e tutti i ricavi dei fondi, prima a metà tra Pedrazzani Delio ed il fratello Pedrazzani Annibale, e successivamente per metà a Pedrazzani Delio e per un quarto ciascuno a Pedrazzani Francesca e Pedrazzani Luigi;

-che gli istanti intendevano pertanto agire per vedersi riconoscere l'intera proprietà dei fondi da loro condotti *uti dominus*, nella misura, per tutti gli appezzamenti sopra descritti, di un mezzo a favore di Pedrazzani Delio (ora intestato per un quarto) e per un quarto ciascuno a favore di Pedrazzani Francesca e Pedrazzani Luigi (ora intestatari per un ottavo ciascuno);

-che il Reddito Dominicale dei fondi era catastalmente indicato in: £ 50.292 per il F.4 part.125; £ 37.302 per il F.4 part.70; £ 1.549 per il F.4 part.159 e dunque il Reddito Dominicale complessivo dei fondi risultava pari a £ 89.143, inferiore al limite di £ 350.000 previsto dall'art.2 L.10.5.1976 n°346 "usucapione speciale per la piccola proprietà rurale", come modificato dall'art.6 L.31.1.1994 n°97;

-che non risultavano trascritte domande giudiziali dirette a rivendicare la proprietà



dei suddetti terreni.

Tanto esposto formulavano le conclusioni sovrascritte.

Autorizzata ed eseguita la notifica per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c., la causa veniva istruita mediante prova testimoniale.

Il ricorso è fondato e va accolto.

In via preliminare si osserva che i beni immobili dei quali è domandato l'acquisto della proprietà per usucapione, in forza della speciale disciplina di cui all'art. 1159 bis c.c. e della legge 346/76, sono costituiti da appezzamenti di terreno agricolo indicati come seminativi irrigui nelle visure catastali (doc. 1-3: visure catastali).

La destinazione agricola dei terreni è poi emersa chiaramente dall'istruttoria svolta in corso di causa (si vedano le dichiarazioni testimoniali).

Il reddito dominicale, risultante dalla documentazione versata in atti dai ricorrenti (euro 46,03 complessivi), è inoltre inferiore al limite stabilito dalla legge speciale (euro 180,76).

A ciò consegue l'applicabilità della disciplina di cui alla legge n. 346/76, non essendo necessario che il fondo sia situato in comune classificato come montano né che vi siano anche fabbricati annessi.

Nel merito, si osserva che perché si abbia possesso *ad usucapionem* della proprietà di beni immobili o di altri diritti reali di godimento sui beni medesimi, è necessaria la sussistenza di un possesso continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico, esercitato coscientemente, nel senso previsto dall'art 1140 cod civ, quale attività intenzionale del possessore corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso.

In particolare l'usucapione, come modo di acquisto a titolo originario della proprietà, presuppone una continua ed ininterrotta relazione di fatto con il bene, estrinsecantesi in un comportamento analogo a quello di chi esercita il diritto, cui corrisponde la concreta attuazione degli atti di possesso.

La prolungata signoria di fatto sulla cosa e il mancato esercizio delle potestà dominicali da parte del proprietario determinano l'acquisto del diritto da parte del possessore.

Nel caso di specie dall'istruttoria è emerso che i terreni per cui è causa sono stati



ininterrottamente goduti in via esclusiva dai ricorrenti che ne hanno esercitato il possesso *uti dominus*, pacifico ed indisturbato, coltivandoli direttamente o concedendoli in affitto a terzi e trattenendone i frutti in via esclusiva.

Si riportano di seguito le dichiarazioni rese dai testimoni.

Così il teste Davini “... *ho firmato io la dichiarazione che mi viene rammostrata e ne confermo il contenuto. Ho stipulato un contratto di affitto con Pedrazzani Luigi e Francesca nel 2015; guardando le mappe catastali che mi vengono rammostrate riconosco sicuramente i mappali 70 e 159 .. Ho iniziato a coltivare tali terreni nel 2015, prima i fondi erano condotti da altri, mi pare un certo Ferrari che faceva sempre riferimento ai sig.ri Pedrazzani. Conosco i luoghi di causa anche perché nella zona abitano i miei nonni. I Pedrazzani facevano gli agricoltori, posso dire che prima che i fondi venissero dati in affitto venivano coltivati direttamente da loro, non saprei riferire con esattezza da quando però secondo me da almeno trent'anni. Preciso che i terreni che coltivo io sono quelli raffigurati nelle ultime due fotografie in ordine di produzione che mi vengono rammostrate*”.

Così la teste SOZZI “... *conduco in affitto alcuni terreni e ho concluso il contratto con Pedrazzani Delio, mi pare nel 2010 o 2011. Riconosco nelle mappe catastali che mi vengono rammostrate il mappale 125 da me condotto in affitto. Riconosco il terreno da me coltivato nelle fotografie che mi vengono rammostrate (quelle nelle quali si vedono in fondo alcuni capannoni). Sono sposata con Pedrazzani Francesco, figlio di Delio, dal 1980 e da allora posso dire che questi terreni sono sempre stati coltivati da mio suocero, poi da mio marito e ora li ho in affitto io. I terreni di cui ai mappali 70 e 159 che riconosco nelle mappe che mi vengono rammostrate sono sempre stati coltivati, da almeno 40 anni, da mio suocero e dal fratello Annibale. Preciso che i due fratelli lavoravano tutti e tre gli appezzamenti per cui è causa. Alla morte del fratello di mio suocero sono stati stipulati contratti di affitto da parte di mio suocero con mio marito e poi con me e da parte dei figli di Annibale con terzi. Per quanto posso riferire io non ho mai visto nessun altro a parte mio suocero e il fratello prima e poi gli affittuari di cui ho parlato lavorare i terreni per cui è causa o reclamare alcunché per la coltivazione dei terreni*”.

La domanda dev'essere dunque accolta, essendo chiaramente emerso l'esercizio continuo del possesso per un periodo ben superiore a quello previsto dalla legge ai



fini dell'usucapione.

Spese compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale,

Visti gli artt. 1159 bis c.c. e 2 ss. L. 10 MAGGIO 1976 n. 346;

dichiara

l'intervenuto acquisto per usucapione della piena proprietà dei seguenti terreni:

1) *Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 125 – superficie are 42 e ca 20 – RD € 25,97 (pari a £ 50.292) RA 29,24 (pari a £ 56.970)*

2) *Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 70 – superficie are 31 e ca 30 – RD € 19,26 (pari a £ 37.302) RA 21,82 (pari a £ 42.255)*

3) *Terreno seminativo irriguo sito in comune di Solarolo Rainerio e in quel Catasto Terreni distinto al Foglio 4 – Particella 159 – superficie are 01 e ca 30 – RD € 0,80 (pari a £ 1.549) RA 0,91 (pari a £ 1.755)*

a favore di

PEDRAZZANI DELIO (PDRDLE26L03I790E) nato a Solarolo Rainerio (CR) il 3.7.1926 per quota indivisa di 1/2

PEDRAZZANI FRANCESCA (PDRFNC55L63I790H) nata a Solarolo Rainerio (CR) il 23.7.1955 per quota indivisa di 1/4

PEDRAZZANI LUIGI (PDRLGU59E12I790C) nato a Solarolo Rainerio (CR) il 12.5.1959 per quota indivisa di 1/4

Contro il presente decreto può essere proposta opposizione entro 60 giorni dal termine di affissione ex art. 3 L. 346/1976.

Spese compensate.

Ordina al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere alla trascrizione del presente decreto ex artt. 2 ss. L. n. 346/1976 con esonero da responsabilità.

Cremona, 04.05.2022

Il Giudice

dr.ssa Antonia Gradi

