



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. **1866/2021** promossa da:

CORTELLINI PIERLUIGI (C.F. CRTPLG62A11D150L), con il patrocinio dell'avv.
PEDERNESCHI LUCA MARIO

RICORRENTE

contro

ANDREA PIZZETTI

GIUSEPPE PIZZETTI

TERESA VERGINE

ENRICO PIZZETTI

e loro eredi

CONVENUTI

Conclusioni per il ricorrente:

*“Voglia l'adito Tribunale, previa ogni declaratoria del caso e di legge, dichiarare che l'istante, Sig. **Cortellini Pierluigi**, nato a Cremona, il 11/01/1962, C.f. CRT PLG 62A 11D 150L, residente in Pescarolo ed Uniti (CR), località Massera, 1, ha acquistato per usucapione speciale la proprietà dei 4/5 formalmente ad oggi intestati ai signori: Pizzetti Andrea, Pizzetti Enrico, Pizzetti Giuseppe e Vergine Teresa, del terreno identificato nel NCTR Comune di Gabbioneta Binanuova (CR) al fg. 2 part. 102 Qualità: Seminativo Irriguo, classe n. 3 Superficie (mq) ha. 00. are. 53. ca. 00 Deduz: IH89A, RD € 39,69 RA € 46,53., oggetto della domanda del presente giudizio.*

Con pieno esonero da ogni responsabilità per il Sig. Conservatore dei RR.II e con ordine al Sig. Conservatore dei RR.II. Di Cremona, oggi Ufficio del Territorio, di effettuare le opportune e conseguenti trascrizioni a favore del ricorrente”

MOTIVI DELLA DECISIONE



Il ricorrente in epigrafe adiva il Tribunale esponendo:

- 1) di essere da ben oltre 15 anni, per essere in ciò succeduto al proprio padre, nel possesso, continuato, indisturbato ed esclusivo dell'intero appezzamento di terreno agricolo allibrato nel Catasto Terreni del Comune di Gabbioneta Binanuova (CR) al fg. 9, particella 102, Seminativo Irriguo, Classe: 3, Superficie (mq.): Ha. 00. are 53. ca 00 Deduz. IH89A, Reddito Domenicale € 39,69 – Reddito Agrario € 46,53;
- 2) che il ricorrente, come da visura storica per immobile che produceva, aveva acquistato la quota indivisa di 1/5 della piena proprietà dello stesso terreno da Filippini Francesca, con la quale la sua famiglia aveva un debito di riconoscenza, malgrado potesse procedere ad istruire la pretesa di usucapione;
- 3) che la Filippini era l'unica intestataria di quote di cui fosse nota l'identità, in quanto per le restanti quote di proprietà, di 1/5 ciascuna, il terreno medesimo risultava catastalmente intestato ai sigg. Pizzetti Andrea fu Pietro, Pizzetti Enrico fu Pietro, Pizzetti Giuseppe fu Pietro e Vergine Teresa fu Battista Vedova Pizzetti, soggetti dei quali non erano disponibili, oltre al nome e cognome, altri dati identificativi;
- 5) che tali soggetti, comunque, non si erano mai occupati della conduzione del fondo, né si erano mai stati visti sul terreno in questione né avevano partecipato a spese di gestione/manutenzione;
- 6) che il solo ricorrente, nella sua qualità di coltivatore diretto, si era occupato della gestione e coltivazione del terreno in questione “*uti dominus*”, provvedendo a mantenerlo e migliorarlo, sopportandone ogni spesa relativa alla gestione ed al mantenimento.

Tanto esposto formulava 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 il bene oggetto della domanda di accertamento dell'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione, in forza della speciale disciplina di cui all'art. 1159 *bis* c.c. e della legge 346/76, è costituito da un appezzamento di terreno agricolo indicato come seminativo irriguo nella visura catastale prodotta (doc. 3: visura catastale).

La destinazione agricola del terreno è poi emersa chiaramente dall'istruttoria svolta in



corso di causa (si vedano le concordi dichiarazioni testimoniali).

Il reddito dominicale, risultante dalla documentazione versata in atti dal ricorrente (euro 39,69 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 il terreno per cui è causa è stato ininterrottamente goduto in via esclusiva dal ricorrente (e prima di lui dal padre) che ne ha esercitato il possesso *uti dominus*, pacifico ed indisturbato, coltivandolo e trattenendone i frutti.

Si riportano di seguito le dichiarazioni rese dai testimoni.

Così il teste ZANETTI: *“ho lavorato per il Consorzio Irriguo Roggia Asinara dal 1990 al 2020 e la mia attività lavorativa consisteva nel gestire l'approvvigionamento d'acqua dei terreni di Binanuova e tra questi anche quelli coltivati dal sig. Cortellini Livio, padre del sig. Pierluigi e poi da quest'ultimo; riconosco nell'estratto di mappa che mi viene esibito (doc. 1) i terreni di Gabbioneta Binanuova che, come ho detto, erano di competenza del Consorzio Roggia Asinara; faccio notare che a sud della piantina è rappresentato il sollevatore idrico che, appunto, consente di fornire acqua ai terreni circostanti; posso confermare che dapprima il sig. Cortellini Livio e poi il figlio hanno coltivato il terreno identificato con il colore verde nell'estratto di mappa; ne*



sono certo perché lo stesso dista un centinaio di metri al massimo dal sollevatore di cui ho detto; posso, comunque, confermare che detto terreno è coltivato dai sig.ri Cortellini sin dagli anni Settanta, dico questo perché sono anch'io del paese e sono stato anch'io coltivatore; il terreno è stato coltivato dai sig.ri Cortellini con coltivazioni foraggiere, a rotazione; sono a conoscenza del fatto che il prodotto di tale coltivazione veniva ed è utilizzato dai sig.ri Cortellini in parte per l'alimentazione delle vacche del loro allevamento, mentre in parte veniva venduto; preciso che, da che io ricordo, non ho mai visto altre persone all'infuori del sig.ri Cortellini coltivare detto terreno".

Così il teste BACCINI: *"ho fatto l'agricoltore per tutta la vita, coltivando i miei terreni siti nel territorio di Gabbioneta Binanuova; nell'estratto di mappa che mi viene esibito riconosco i luoghi per cui è causa; preciso che io coltivavo, tra l'altro, un terreno posto appena a nord del sollevatore del Consorzio Roggia Asinara; detto terreno si trova di fronte al terreno per cui è causa che riconosco identificato con il colore verde; confermo che il terreno in oggetto è sempre stato coltivato dai sig.ri Cortellini, prima dal padre e poi dal figlio Pierluigi; ricordo che il terreno veniva coltivato a rotazione, ma soprattutto a mais; posso dire che il terreno in questione è coltivato dai sig.ri Cortellini da almeno cinquant'anni; non ho mai visto nessun altro coltivare o prendersi, comunque, cura di detto terreno; mi risulta che i sig.ri Cortellini utilizzassero i frutti del terreno per alimentare il bestiame del loro allevamento".*

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 4/5 del terreno identificato nel NCTR Comune di Gabbioneta Binanuova (CR) al fg. 9 part. 102 Qualità: Seminativo Irriguo, classe n. 3 Superficie (mq) ha. 00. are. 53. ca. 00, RD € 39,69 RA € 46,53

a favore di **CORTELLINI PIERLUIGI** (C.F. CRTPLG62A11D150L) nato a Cremona, il 11/01/1962.



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, 20.09.2024

Il Giudice

dr.ssa Antonia Gradi

