

TRIBUNALE DI CREMONA

Ricorso ex art. 3 L. 10.5.1976 n. 346 e 1159 bis cc

Il ricorrente 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, rappresentato e difeso, *rilasciata anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 terzo comma ultima parte c.p.c.*, dall'Avv. Luca Pederneschi (nato a Cremona, il 12.05.1970, CF PDR LMR 70E 12D 150X, Indirizzo PEC: avvlucapederneschi@cnfpec.it) del foro di Cremona, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Cremona, Via Morsenti, 4 giusta delega depositata telematicamente unitamente al presente atto, espone quanto segue:

L'Avv. Luca Pederneschi dichiara di voler ricevere le comunicazioni relative a detto procedimento al seguente numero di fax: 0374.343830 o al seguente indirizzo di posta certificata: avvlucapederneschi@cnfpec.it

PREMESSO CHE

- 1) il ricorrente è 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, di cui si allega mappa quale doc. 1, 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) il ricorrente, come si evince dalla visura storica per immobile, ha poi acquistato la quota indivisa di 1/5 della piena proprietà dello stesso dalla sig.ra Francesca Filippini con la quale la sua famiglia aveva un debito di riconoscenza ha perfezionato l'acquisto, malgrado potesse procedere ad



istruire la pretesa di usucapione, giusto atto Rep. n. 22908 Racc. n.8526 del 21/12/2011 a rogito Notaio Dott. Massimo Galli registrato a Cremona il 28/12/2011 al n. 5896 Serie 1T che si allega quale doc. 2;

3) la sig.ra Filippini era l'unica intestataria di quote di cui fosse nota l'identità. 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, come si evince dalla visura storica per immobile.

4) soggetti dei quali, come si evince dalla medesima visura che si allega quale doc. 3, non sono disponibili, oltre al nome e cognome, altri dati identificativi;

5) codesti soggetti, comunque, non si sono mai occupati della conduzione del fondo, né si sono mai stati visti sul terreno in questione e/o mai hanno partecipato alle spese di gestione/manutenzione di detto terreno;

6) il solo ricorrente, nella sua qualità di coltivatore diretto, come meglio risulta dall'attestazione di iscrizione alla Federazione Coldiretti di Cremona che si produce quale doc. 4, si è occupato della gestione e coltivazione del terreno in questione "*uti dominus*", provvedendo a mantenerlo e migliorarlo, sopportandone ogni spesa relativa alla sua gestione ed al mantenimento;

7) dalla stessa visura storica per immobile, inoltre, si evince l'impossibilità di reperire ulteriori informazioni in merito alle generalità complete dei comproprietari, in assenza – come appare in tutta la sua evidenza - di una qualsiasi indicazione in merito al luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale;

8) di uno dei comproprietari del terreno in oggetto, il sig. Enrico Pizzetti, fu Pietro, risulta essere deceduto in data 01/06/1913 nell'allora



Comune di Binanuova (CR), giusto certificato di morte che si allega quale doc. 5, e nel suo testamento pubblico N. 2988/3216 di Rep. a rogito Notaio Dott. Luigi Masnari di Ostiano (CR) del 25/04/1901, che si allega quale doc. 6, si fa menzione, quali legatari, dei suoi fratelli ed ulteriori comproprietari del terreno oggetto del presente ricorso Pizzetti Giuseppe e Pizzetti Andrea;

9) stante, perciò, la risalenza nel tempo della successione in questione, l'estrema difficoltà, rectius, l'impossibilità di reperire i dati relativi a quelle successive che si presuppone siano intercorse nell'arco di tempo tra il 01/06/1913 ed oggi e quelle che si presume abbiano riguardato gli altri comproprietari intestati, nonché la conseguente impossibilità a reperire i dati utili al fine dell'identificazione dei soggetti che potenzialmente potrebbero essere coinvolti nella vicenda in oggetto, si rende necessario, per i soggetti sopra menzionati, procedere alla richiesta di notifica per pubblici proclami;

10) dai registri immobiliari non risultano nel ventennio precedente trascrizioni di domande, contro il ricorrente o i suoi danti causa, dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sul terreno de quo, come si evince dalla relazione della Soc. CR Data Snc che si allega quale doc.7.

11) è intenzione del ricorrente vedersi riconoscere la piena proprietà del terreno sopra identificato.

DIRITTO

In generale, l'usucapione è un modo d'acquisto della proprietà di un bene, segnatamente, un bene immobiliare a titolo originario, fondato essenzialmente sul possesso continuato ed ininterrotto dello stesso da parte del ricorrente per più di quindici anni. Detta modalità d'acquisto della proprietà di beni immobili ha quale presupposto una situazione di fatto



caratterizzata dal mancato esercizio del/dei diritto/i da parte del/dei proprietario/i, e, per converso, dalla prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi si sostituisce allo/agli stesso/i nell'utilizzazione di essa. All'uopo, è necessario che la signoria permanga per tutto il tempo indispensabile per usucapire, senza interruzione, sia per quanto riguarda l'*animus* che il *corpus*, nel senso che il possessore in ogni momento deve poter esplicitare gli atti di signoria e che in ogni caso, i singoli atti e le singole attività non sono state poste in essere per mera tolleranza. L'*animus* che contraddistingue detto istituto è costituito dalla volontà del/dei possessore/i di comportarsi come proprietario/i del medesimo.

Il Legislatore, oltre a disciplinare l'ipotesi di usucapione ordinaria prevista dall'art. 1158 c.c., ha introdotto, con la Legge n. 346 del 10.05.1976, una ulteriore modalità di acquisto della proprietà cd "usucapione speciale" prevista all'art. 1159 bis c.c., con la finalità di incoraggiare lo sviluppo e salvaguardare il lavoro agricolo, richiedendo per l'applicazione di tale ipotesi di usucapione, oltre agli elementi legati all'*animus* ed al *corpus* sopra richiamati, la concreta destinazione all'attività agricola del fondo rustico. Il fondo, quindi, oltre ad essere iscritto nel registro catastale nella categoria che lo identifica come fondo rustico, deve necessariamente essere destinato in concreto ad attività agricola, avente destinazione e preordinazione ad una propria vicenda produttiva. (Cass. Civile, sez. II, 30.07.2004, n. 14577; Cass. Civile, sez. II, 06.10.2000, n. 13325).

*** **

Nel caso che ci occupa, il terreno oggetto della domanda effettivamente risponde ai requisiti richiesti dalla Legge per l'applicazione della normativa speciale, in quanto, il terreno, oltre ad essere rustico (essendo la sua



destinazione catastale seminativo irriguo), come potrà agevolmente essere dimostrato in corso di causa, è concretamente destinato allo svolgimento di attività di produzione di prodotti agricoli.

Pertanto, il sig. Cortellini, odierno ricorrente, si trova nella condizione di azionare il procedimento per il riconoscimento dell'acquisto per usucapione speciale delle quote di proprietà dei sigg. **Pizzetti Andrea, Pizzetti Enrico, Pizzetti Giuseppe e Vergine Teresa e/o dei loro eredi o aventi causa** del terreno catastalmente al Foglio 9, Particella 102, sito nel comune di Gabbioneta Binanuova (CR) poiché, come ricordato poco sopra, nella sua qualità di coltivatore diretto si è sempre occupato nell'intero di detto terreno agricolo proprio come se ne fosse proprietario per intero e prendendo le iniziative che di volta in volta si sono rese necessarie nel corso degli anni al fine di salvaguardare il bene oggetto della presente domanda e di sfruttarne la capacità produttiva dello stesso.

Tanto premesso il sig. Cortellini Pierluigi *ut supra* rappresentato, difeso e domiciliato

Ricorre

a questo On.le Tribunale affinché, vista la documentazione allegata, le eventuali informazioni raccolte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1159 bis c.c. e della L. 10.05.1976 n. 346, previa ogni declaratoria del caso e di legge,

Voglia

autorizzare la notifica del presente ricorso e dell'emanado decreto ai soggetti intestatari dei terreni per cui è causa, nonché autorizzare le affissioni così come previsto dalla L.10.05.1976 n. 346 e per l'effetto

Voglia altresì



accertare e dichiarare che l'istante, Sig. Cortellini Pierluigi, nato a Cremona, il 11/01/1962, residente a Pescarolo ed Uniti (CR), Loc. Massera, 1, C.F: CRT PLG 62A 11D 150L 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 oggetto dell'odierna domanda identificato dai seguenti estremi: 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.

Disporre

la trascrizione dell'emanado decreto con ogni più ampio esonero da ogni responsabilità per il Sig. Conservatore dei RR.II competente per territorio.

*** **

Con espresso avvertimento che chiunque vi abbia interesse può proporre opposizione alla presente richiesta di riconoscimento di proprietà, ai sensi del terzo comma dell'art. 3 della Legge 10.05.1976 n. 346 entro 90 giorni dalla scadenza del termine di affissione all'albo del Comune di Gabbioneta Binanuova (CR) e del Tribunale di Cremona o dalla data di notifica del presente ricorso.

Con riserva di richiedere l'autorizzazione alla notifica per pubblici proclami ex art. 150cpc, a seguito dell'emissione del decreto di comparizione da parte del Giudice designando (attesa l'impossibilità di reperire informazioni in merito alle generalità dei comproprietari, in assenza di qualsivoglia indicazione in merito al luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale.)



§§§§§

Previa ammissione in via istruttoria dei seguenti capitoli di prova:

1. “Vero che da ben oltre 15 anni direttamente e da solo, e dapprima in unione con il proprio padre l'istante nella sua qualità di coltivatore diretto è nel possesso continuato ed esclusivo dell'intero appezzamento di terreno allibrato nel NCTR del Comune di Gabbioneta Binanuova (CR) al fg. 9 part. 102 della superficie censuaria di ha 00.053.00 nominalmente e catastalmente cointestato ai signori: Pizzetti Andrea, Pizzetti Enrico, Pizzetti Giuseppe e Vergine Teresa?”
2. “Vero che il sig. Cortellini nella sua qualità di coltivatore diretto si è sempre occupato di mantenere il terreno, sito nel comune di Gabbioneta Binanuova (CR), al fg.9 Part. 102, della superficie censuaria di ha 00.053.00, tenendolo pulito, coltivandolo e di raccogliendo i relativi prodotti e senza soluzione di contratto?”
3. “Vero che sull'appezzamento di terreno allibrato nel NCTR del Comune di Gabbioneta Binanuova (CR), al fg.9 Part. 102, della superficie censuaria di ha 00.53.00 mai sono stati visti compiere attività di coltivazione, raccolta dei frutti i soggetti nominalmente e catastalmente cointestato i signori: Pizzetti Andrea, Pizzetti Enrico, Pizzetti Giuseppe e Vergine Teresa ?”

Si indicano come testimoni su tutti i capitoli di prova il sig. Rolando Baccini residente in Gabbioneta Binanuova (CR), il sig. Angelo Zanetti residente in Gabbioneta Binanuova (CR), Sig. Dr. Agr. Marco Benedini da Cremona.



Con riserva di articolare ulteriori mezzi istruttori, ove necessario ai fini dell'istruttoria e in caso di opposizione.

Spese e competenze di lite nei confronti di chiunque dovesse opporsi.

Si dichiara che il valore capitale ex art. 9 L. 488/99 e successive modifiche ed integrazione il valore della presente controversia determinato ai sensi dell'art. 15 c.p.c. è pari ad Euro 7.938,00.

Si producono:

- 1) copia estratto di mappa terreno;
- 2) copia atto Rep. n. 22908 Racc. n.8526 del 21/12/2011 a rogito Notaio Dott. Massimo Galli registrato a Cremona il 28/12/2011 al n. 5896 Serie 1T;
- 3) copia visura storica per immobile;
- 4) copia dall'attestazione di iscrizione alla Federazione Coldiretti di Cremona;
- 5) copia Certificato di morte del sig. Enrico Pizzetti fu Pietro del Comune di Binanuova del 13/06/1913;
- 6) copia del testamento pubblico del sig. Enrico Pizzetti fu Pietro N. 2988/3216 di Rep. a rogito Notaio Dott. Luigi Masnari di Ostiano (CR) del 25/04/1901;
- 7) copia relazione soc. CR DATA snc.

Cremona, li 07 Giugno 2021

Avv. Luca Pederneschi



ILL.MO PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CREMONA

RICORSO EX ART. 150 C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Luca Pederneschi del foro di Cremona, (C.F. PDR LMR 70E 12D 150X), proc. dom. el. per mandato in calce del presente ricorso ex L. 10.05.1976 n. 346 e pedissequo ricorso ex art. 150 c.p.c. del Sig. **Cortellini Pier**

luigi, nato a Cremona, il 11/01/1962, C.f. CRT PLG 62A 1D 150L, residente in Pescarolo ed Uniti (CR), località Massera, 1 ricorrente nell'instaurando procedimento di accertamento e dichiarazione di usucapione ex L. 10.05.1976 n. 346 dell'appezzamento di terreno 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

premesso

- che da ricerche effettuate presso l'Ufficio del catasto l'appezzamento del terreno sopra citato risulta intestato ai signori: Pizzetti Andrea, Pizzetti Enrico, Pizzetti Giuseppe e Vergine Teresa ciascuno per la quota di 1/5, di tutti i quali non si conosce dove risiedano;

– che sulla base di quanto esposto e documentato in ragione della visura storica catastale, appare oggettivamente impraticabile per l'assenza di informazioni circa le residenze degli intestatari;

– che nemmeno è possibile conoscere se vi siano altri soggetti, eventuali eredi dei predetti intestatari, che abbiano interesse a contraddire e contestare la domanda dell'odierno ricorrente volta a far dichiarare il loro diritto di proprietà per usucapione speciale per la piccola proprietà rurale (L.



10.5.976 n. 346) del terreno di cui alla presente azione 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;
TQS il sopra menzionato procuratore

CHIEDE

Che l'Ill.mo Presidente del Tribunale di Crema voglia autorizzare la notifica per Pubblici Proclami ai sensi e per gli effetti di cui all'art.150 c.p.c. del sujesto ricorso per usucapione speciale ex Legge 10.05.1976 n. 346 indicando i modi più opportuni per portarlo a conoscenza dei destinatari.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma V, L. 488/99 e succ. mod. ed integrazioni il procuratore dichiara che il valore della causa è di € 7.938,00 quale valore catastale del bene oggetto della domanda determinato ai sensi dell'art. 15 c.p.c..

Salvis iuribus.

Con osservanza.

Cremona, li 07 Giugno 2021

Avv. Luca Pederneschi

