

Studio legale Canepa Ghiglione - Genova

Ricorso per riconoscimento di usucapione speciale agraria ex art. 1159 comma 4 cod. civ.

Studio Legale Canepa Ghiglione - Associazione Professionale corso Torino n. 3/2 - 16129 Genova

TRIBUNALE CIVILE DI ACQUI TERME

Ricorso per riconoscimento di usucapione speciale

agraria ex art. 1159 comma 4 cod. civ.

I sigg.ri Maria Gaggero, (omissis), Roberto Zanchi, (omissis), Marta Zanchi, (omissis), rappresentati e difesi, per procura speciale in calce al presente atto, dall'avv. Chiara Canepa del Foro di Genova ((omissis) fax 010 5848389 pec chiara.canepa@ordineavvgenova.it)

premessi

– che gli istanti, unitamente ai soggetti nei confronti dei quali è proposta la domanda, sono comproprietari, a seguito di successione ereditaria, per quote indivise di 36/396 per la sig.ra Gaggero e di 26/396 ciascuno per i sigg.ri Zanchi, dei seguenti beni immobili (v. doc. 1):

1) immobile nel Comune di Grognardo (AL) località Val D'Orgero censito al N.C.E.U. del Comune di Grognardo (AL) in località Case Sparse al foglio 9, part. 28, cat. A4, classe 1°, consistenza 4,5 vani, rendita € 127,82, con terreno pertinenziale anch'esso identificato con part. 28;

2) terreno di qualità pascolo, censito al N.C.T. del Comune di Grognardo al foglio 9, part. 27, superficie 1.280 mq., reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,33;

3) terreno di qualità bosco ceduo, censito al N.C.T. del Comune di Grognardo al foglio 9, part. 267, superficie 600 mq., reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,09.

– che l'intestazione catastale dei suddetti immobili risulta essere la seguente:

- 1 BUFFARDI Grazia (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 2 FIORENTINI Silvia (omissis) (1) Proprietà per 13/396
- 3 GAGGERO Adele (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 4 GAGGERO Attilio (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 5 GAGGERO Ettore (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 6 GAGGERO Fulvia Emilia Natalina (omissis) (1) Proprietà per 26/396
- 7 GAGGERO Giuseppe (omissis) (1) Proprietà per 78/396
- 8 GAGGERO Giusto (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 9 GAGGERO Lorenzo (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 10 GAGGERO Luigina (omissis) (1) Proprietà per 12/396
- 11 GAGGERO Maria (omissis) (1) Proprietà per 39/396
- 12 GAGGERO Teresina (omissis) (1) Proprietà per 78/396
- 13 ZANCHI Emilia (omissis) (1) Proprietà per 26/396
- 14 ZANCHI Marta (omissis) (1) Proprietà per 26/396
- 15 ZANCHI Roberto (omissis) (1) Proprietà per 26/396

– che tuttavia alcuni dei soggetti sopra indicati (Gaggero Adele, Gaggero Attilio, Gaggero Ettore, Gaggero Giuseppe, Gaggero Giusto, Gaggero Lorenzo, Gaggero Luigina, Gaggero Teresina) sono deceduti e nelle loro quote di proprietà sono subentrati i rispettivi eredi, nei seguenti termini:

- Buffardi Grazia
- Fiorentini Silvia
- Gaggero Adele → eredi: Buffardi Grazia, Gaggero Lidia, Mantero Giorgio, Gaggero Silvana, Gaggero Mirella, Gaggero Patrizia, Zanchi Emilia, Zanchi Roberto, Zanchi Marta, Giorgi Massimo, Scardigli Paolo, Scardigli Silvia
- Gaggero Attilio → eredi: Gaggero Tullio, Ettore, Ugo ed Emilia
- Gaggero Ettore → eredi: Gaggero Lidia, Mantero Giorgio e Gaggero Silvana

- Gaggero Fulvia Emilia Natalina
- Gaggero Giuseppe → eredi: Buffardi Grazia, Gaggero Lidia, Mantero Giorgio, Gaggero Silvana
- Gaggero Giusto → eredi: Buffardi Grazia, Gaggero Tullio, Gaggero Tito, Gaggero Ettore, Gaggero Ugo, Gaggero Emilia, Gaggero Lidia,, Mantero Giorgio, Gaggero Silvana, Gaggero Mirella, Gaggero Patrizia, Mantero Anna, Mantero Rita, Mantero Agnese, Giorgi Massimo, Scardigli Paolo, Scardigli Silvia, Zanchi Emilia, Zanchi Roberto, Zanchi Marta
- Gaggero Lorenzo → eredi: Gaggero Mirella e Gaggero Patrizia
- Gaggero Luigina → eredi: Mantero Anna, Mantero Rita e Mantero Agnese
- Gaggero Maria
- Gaggero Teresina → eredi: Giorgi Massimo, Scardigli Paolo, Scardigli Silvia
- Zanchi Emilia
- Zanchi Marta
- Zanchi Roberto;
- che quindi i comproprietari sono attualmente i seguenti: Maria Gaggero, Roberto Zanchi e Marta Zanchi, Gaggero Patrizia, Mantero Agnese, Mantero Anna, Mantero Giorgio Pietro Ettore, Fiorentini Silvia, Gaggero Fulvia Emilia Natalina, Gaggero Tullio Francesco, Gaggero Tito, Gaggero Ettore, Gaggero Emilia, Gaggero Ugo, Buffardi Grazia, Gaggero Lidia, Gaggero Silvana, Gaggero Mirella, Mantero Rita, Giorgi Massimo, Scardigli Paolo, Scardigli Silvia, Zanchi Emilia;
- che in realtà gli immobili nel corso dei decenni sono stati utilizzati, sempre ed in particolar modo a partire dal 1° gennaio 1990, in modo continuativo ed ininterrotto, nonché palese e pacifico, con attività corrispondenti all’esercizio del pieno diritto di proprietà, esclusivamente dai sig.ri Maria Gaggero, Roberto Zanchi e Marta Zanchi ovvero dai loro *dante causa*;
- che in particolare i sigg.ri Gaggero e Zanchi hanno mantenuto gli appezzamenti di terreno agricolo ed il fabbricato in stato di buona conservazione, provvedendo quanto ai terreni alla pulitura dalle erbacce, alla manutenzione e anche alla loro recinzione, e quanto al fabbricato provvedendo alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sopportandone tutti i costi e gli oneri fiscali (v. a titolo esemplificativo doc. 2: documentazione consumi energia elettrica, telefonia, fornitura di acqua, tassa rifiuti, I.C.I., dichiarazione dei redditi sigg.ri Gaggero; doc. 3: documentazione I.C.I. e dichiarazioni dei redditi sig. Roberto Zanchi; doc. 4: documentazione I.C.I. e dichiarazione dei redditi sig.ra Marta Zanchi; doc. 5: riproduzioni fotografiche immobile);
- che gli altri comproprietari si sono sempre disinteressati di detti immobili non accampando mai alcun diritto sui medesimi: ciò risulta altresì confermato dalle dichiarazioni spontaneamente rese dagli stessi (personalmente e/o nella loro qualità di eredi dei soggetti sopra indicati) che hanno espressamente confermato quanto sopra, nonché di non opporsi alla richiesta di riconoscimento dell’esclusiva proprietà degli immobili in capo agli odierni istanti (v. doc. 6);
- che dunque tali beni sono sempre stati posseduti “*uti dominus*” dagli istanti per un periodo ben più lungo di quello previsto *ex art. 1158 cod. civ.* ai fini dell’acquisto a titolo originario della proprietà per usucapione e, a maggior ragione di quello più breve previsto per l’usucapione speciale agraria *ex art. 1159 bis cod. civ.*;
- che infatti, essendo in presenza di un immobile con rendita di € 127,82 e di terreni con reddito agrario di € 0,66 e di € 0,62 per un totale di (€ 127,82+ € 0,66+ € 0,62 =)€ 129,10 – per il che il reddito dominicale iscritto in catasto ai sensi del R. D.L. 4 aprile 1939 n. 589 convertito in legge 29 giugno 1939 n. 976, non supera complessivamente il limite di £. 350.000,00 (pari ad € 177,28) indicato dall’art. 2 della legge n. 346 del 10 maggio 1976 così come modificato dall’art. 6 della legge n. 97 del 31 gennaio 1994 – risulta applicabile alla fattispecie la disciplina prevista dall’art. 1159 *bis* comma 4 cod. civ. ai fini dell’usucapione speciale per la piccola proprietà rurale (anche se non sita in comuni montani);
- che conformemente a quanto disposto dal d. lgs. n. 28/10, in data 26 marzo 2012 è stata proposta domanda di mediazione dinnanzi all’Organismo degli Ordine degli Avvocati di Genova, conclusosi

con verbale negativo di cui si produce copia autentica in allegato al presente atto (doc. 7);
tutto ciò premesso

i sigg.ri Gaggero Maria, Zanchi Roberto e Zanchi Marta, come sopra difesi, rappresentati e domiciliati,
chiedono

che l'Ill.mo Tribunale voglia, *contrariis reiectis* e previ gli incumbenti di rito necessari:

– in via principale, con decreto o con sentenza (nella denegata ipotesi di opposizione), ai sensi dell'art. 1159 *bis* comma 4 cod. civ., accertare e dichiarare il riconoscimento, in favore dei ricorrenti, per intervenuta usucapione quindicennale, del diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

1) immobile nel Comune di Grogardo (AL) località Val D'Orgero censito al N.C.E.U. del Comune di Grogardo (AL) in località Case Sparse al foglio 9, part. 28, cat. A4, classe 1°, consistenza 4,5 vani, rendita € 127,82, con terrenopertinenziale anch'esso identificato con part. 28;

2) terreno di qualità pascolo, censito al N.C.T. del Comune di Grogardo al foglio 9, part. 27, superficie 1.280 mq., reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,33;

3) terreno di qualità bosco ceduo, censito al N.C.T. del Comune di Grogardo al foglio 9, part. 267, superficie 600 mq., reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,09.

Con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere all'annotazione dell'emanando decreto e/o sentenza ed al competente Ufficio Catastale di provvedere alla voltura, con esonero da ogni responsabilità al riguardo;

– in via subordinata, accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione ventennale *ex art. 1158* cod. civ. a favore dei ricorrenti sui beni immobili come sopra indicati. Con ogni statuizione conseguente in ordine al riconoscimento dell'acquisto a titolo originario del diritto di piena proprietà sugli stessi ed alla trascrizione della sentenza.

avvertono

chiunque vi abbia interesse che è ammessa opposizione alla presente richiesta di riconoscimento di proprietà, ai sensi del terzo comma dell'art. 3 della legge 10 maggio 1976 n. 346, entro novanta giorni dalla scadenza del termine di affissione all'albo del Comune di Grogardo e del Tribunale di Acqui Terme o dalla data di notifica del presente ricorso;

dichiarano

che sui beni immobili in oggetto non sono state trascritte domande giudiziali o iscritti diritti reali nel ventennio antecedente al ricorso, riservandosi, all'occorrenza, di produrre la relativa certificazione della Conservatoria Immobiliare.

Salvo ogni eventuale mezzo istruttorio ed ogni ulteriore produzione, in allegato al presente atto si producono i seguenti documenti:

- 1) visure ipocatastali storiche soggetti comproprietari del bene;
- 2) copia documentazione consumi energia elettrica, telefonia, fornitura di acqua, tassa rifiuti, I.C.I., dichiarazione dei redditi sigg.ri Gaggero;
- 3) copia documentazione I.C.I. e dichiarazioni dei redditi sig. Roberto Zanchi;
- 4) copia documentazione I.C.I. e dichiarazione dei redditi sig.ra Marta Zanchi;
- 5) copie riproduzioni fotografiche immobile;
- 6) dichiarazioni rese da altri comproprietari;
- 7) copia autentica verbale di mediazione negativo.

Ai sensi dell'art. 9, comma 5 della l. 23 dicembre 1999, n. 488 e successive modifiche e integrazioni, si dichiara che il valore della presente controversia è di € 25.820,00 (€ 127,82+ € 0,66+ € 0,62 = € 129,10 x 200 ex art. 15 c.p.c.) e ricade dunque nello scaglione di cui alla lettera c) (contributo unificato di € 206,00).

Ai sensi degli artt. 133, ultimo comma, 134, ultimo comma e 176, 2 comma c.p.c. come risultanti a seguito delle modifiche e integrazioni introdotte dal d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in l. 14

*maggio 2005, n. 80, il sottoscritto difensore indica l'indirizzo di posta elettronica certificata presso cui dichiara di voler ricevere gli avvisi: **chiara.canepa@ordineavvgenova.it**.*

Genova, 3 luglio 2012

Chiara Canepa

IL GIUDICE

Letto il ricorso che precede, visto l'art. 3 l. 346/1976

ORDINA

La notifica del ricorso, a cura del ricorrente, a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sugli immobili (nel caso di loro decesso, nei confronti degli eredi) e a coloro che abbiano trascritto contro l'istante o i suoi danti causa domanda giudiziale non perenta diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui medesimi fondi; l'affissione per 90 giorni agli Albi del Comune di Grogardo e del Tribunale di Acqui Terme; la pubblicazione per estratto nel Bollettino Ufficiale Regione Piemonte, entro il termine di 15 giorni dalla avvenuta affissione nei due albi, avvertendo che gli interessati potranno proporre opposizione avverso il presente atto, entro 90 giorni dalla scadenza del termine di affissione.

Acqui Terme, 24.08.2012

Il Giudice
Dott.ssa ~~Patrizia~~ Cazzato

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA DEL
TRIBUNALE DI ACQUI TERME II
24 AGO 2012
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Arianna Gianoglio