

REGIONE PIEMONTE BU16 17/04/2025

Avv. Flavio Buzzi - Alessandria

Verbale dell'udienza tenutasi in data 27 marzo 2025 nanti il Giudice unico dott. Mazzola nella causa RG 223/2024 promossa da Gualco Alessandro nanti il Tribunale di Alessandria e decreto emesso in data 27 marzo 2025 dal Giudice unico dott. Mazzola nella causa RG 223/2024 promossa da Gualco Alessandro nanti il Tribunale di Alessandria.

Documento allegato

N. R.G. 223/2024

**TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA**

Prima CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **223/2024**

tra

GUALCO ALESSANDRO (C.F.: GLCLSN68R11F965O) nato l'11 ottobre 1968 in Novi Ligure e residente in Silvano d'Orba via Riofreddo 14 ed elettivamente domiciliato in Via Trotti n. 71 nello studio dell'avv.to Flavio Buzzi (C.F.: BZZFLV60C22A182O) che lo rappresenta e difende pec: flaviobuzzi@pec.it

ATTORE

e

CAREZZANO Maria Luisa nata a Capriata d'Orba il 10.03.1951 e residente in Capriata d'Orba in Cascina Gabba 15 e

CAREZZANO Pier Antonio nato il 18.11.1957 in Basaluzzo e residente in Silvano d'Orba in Largo XXV aprile 10

CONVENUTI

Oggi **27 marzo 2025** ad ore **14,25** innanzi al dott. Marcello Adriano Mazzola, sono comparsi mediante il seguente videocollegamento

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTczYjYyODUtYzhmNi00MDdmLThmMGMtMTI0MWJhNGRmM2Ux%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22792bc8b1-9088-4858-b830-2aad443e9f3f%22%2c%22Oid%22%3a%22442fe040-8c95-49b8-b214-91b304ec514a%22%7d

Per l'attore l'avv. Buzzi

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da atto introduttivo che costituiscono parte integrante dello stesso verbale.

Dopo breve discussione orale, il Giudice non pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* ma **provvede con decreto come previsto ex art. 3 L. 10 maggio 1976, n. 346** - Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, dandone lettura.

Verbale chiuso ore 15,59.

Il Giudice

dott. Marcello Adriano Mazzola





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Prima CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marcello Adriano Mazzola ha pronunciato *ex art. 3 L. 10 maggio 1976, n. 346 - Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, il seguente*

DECRETO

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **223/2024** promossa da:

GUALCO ALESSANDRO (C.F.: GLCLSN68R11F965O) nato l'11 ottobre 1968 in Novi Ligure e residente in Silvano d'Orba via Riofreddo 14 ed elettivamente domiciliato in Via Trotti n. 71 nello studio dell'avv.to Flavio Buzzi (C.F.: BZZFLV60C22A182O) che lo rappresenta e difende pec: flaviobuzzi@pec.it

ATTORE

contro

CAREZZANO Maria Luisa nata a Capriata d'Orba il 10.03.1951 e residente in Capriata d'Orba in Cascina Gabba 15 e

CAREZZANO Pier Antonio nato il 18.11.1957 in Basaluzzo e residente in Silvano d'Orba in Largo XXV aprile 10

CONVENUTI

CONCLUSIONI

La parte ha concluso come da atto introduttivo:

riconoscere e dichiarare nelle forme previste dall'art. 3 della L. 10 maggio 1976 n° 346 il ricorrente sig. Gualco Alessandro (C.F.: GLCLSN68R11F965O) nato l'11 ottobre 1968 in Novi Ligure e residente in Silvano d'Orba via Riofreddo 14 quale unico, esclusivo e pieno proprietario della unità immobiliare insistente nel Comune di Silvano d'Orba e così di seguito identificata al Catasto Terreni presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Alessandria: in Comune di Silvano d'Orba – foglio 4 – particella 714 – classe area rurale - superficie ca 69 ordinandone la conseguente intestazione/iscrizione a favore del ricorrente da parte del responsabile del servizio della pubblicità immobiliare (già conservatore dei registri immobiliari) e del responsabile dei servizi catastali con esenzione da ogni responsabilità conseguente.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con ricorso per riconoscimento di proprietà **ex L. 346/1976 – art. 1159 bis c.c.**, - notificato ai formali intestatari della unità immobiliare in questione e notificato a Carezzano Pier Antonio in data 13 febbraio 2024 ed a Carezzano Maria Luisa in data 27.02.2024 come da nota di deposito del 13.03.2024 agli atti; ricorso, procura e decreto sono stati affissi continuativamente all'Albo del Tribunale di Alessandria per 90 giorni a far data dal 19 febbraio 2024 come da relata degli UG allegato; ricorso, procura e decreto sono stati affissi continuativamente per 90 giorni a far data dal 07 febbraio 2024 all'Albo del Comune di Silvano d'Orba come da certificazione allegata; ricorso, procura e decreto sono stati pubblicati nel Bollettino



Ufficiale della Regione Piemonte n° 22 in data 30 maggio 2024 come da certificazione allegata; nessuno ha promosso opposizione avverso il ricorso introduttivo nei termini concessi - GUALCO ALESSANDRO ha esposto di essere *“pieno proprietario, fra gli altri beni, delle seguenti unità immobiliari tutte site nel Comune di Silvano d’Orba e meglio identificate al Catasto Fabbricati come segue:*

- foglio 4 – part. 704 – sub 2 – cat. C/2 – classe U – cons. 31 m2 – sup. cat. 48 m2 - rendita € 48,03 – Via Riofreddo 14 – piano S1

- foglio 4 – part. 1574 – sub 1 – cat. C/6 – classe 01 – cons. 14 m2 – sup. cat. 16 m2 - rendita € 24,58 – Via Riofreddo 14 – piano S1 – T - 1

- (1) foglio 4 – part. 704 – sub 3

- (2) foglio 4 – part. 709 – sub 3

- (3) foglio 4 – part. 1574 – sub. 2 tutti e tre graffiati ed identificati con cat. A/4 – classe 03 – cons. 6 vani – sup. cat. 135 m2 - rendita € 269,59 – Via Riofreddo 14 – piano S1 – T – 1

ed i seguenti identificati al Catasto Terreni sempre in Comune di Silvano d’Orba come segue:

- foglio 4 – part. 713 – area rurale – cons. 14 ca

- foglio 4 – part. 715 – area fab. dism. – cons. 65 ca

- foglio 4 – part. 798 – seminativo – classe 03 - cons. 03 are – 40 ca – r. d. € 1,67 – r. a. € 1,32 (all. 1)

- che le sopra elencate proprietà sono evidenziate in giallo nella mappa che si allega (all. 2) e non sono né sono mai state oggetto di contestazione o rivendicazione da parte di terzi sia nei confronti dell’esponente né dei suoi danti causa Gualco Luigi Natale (padre) e Gualco Emilio (zio) precedenti proprietari

- che nell’ottobre 1972 il nonno del ricorrente, sig. Gualco Pasquale, acquistava dall’erede dei signori Robbiano Barbara e Carezzano Antonio una porzione di terreno confinante con le unità immobiliari sopra richiamate; il terreno acquistato è meglio identificato al Catasto Terreni come segue: in Comune di Silvano d’Orba – foglio 4 – part. 714 – area rurale – sup. 69 ca (all. 3)

- che la suindicata particella 714 evidenziata in viola nell’allegato 2, all’epoca dell’acquisto, comprendeva un piccolo rustico come puolsi evincere dall’originario estratto di mappa che si allega (all. 4); rustico che veniva demolito dal nonno dell’esponente nell’anno 1977 a seguito di una grave alluvione abbattutasi su una parte del Comune di Silvano d’Orba e quindi, a far data dalla demolizione del rustico, la particella è rimasta sempre adibita a cortile/spazio di deposito

- che a seguito del decesso del signor Gualco Pasquale avvenuto nel 1990 l’esponente inglobava fra le altre proprietà unità immobiliari limitrofe (segnate in giallo nell’all. 2) la suindicata particella 714 che, da allora, ha sempre utilizzato in modo pubblico, ininterrotto e continuato, esclusivo ed assoluto senza alcuna contestazione od opposizione o rivendicazione da parte di terzi

- che in particolare prima il nonno e successivamente dal 1990 il ricorrente hanno compiuto sulla citata particella 714 gli atti di signoria piena ed assoluta meglio evidenziati ed enumerati nella parte istruttoria delle conclusioni del presente atto

- che il suindicato lotto è qualificato come fondo rustico e quindi rientra nei limiti di reddito dominicale previsti dalla L. 346/1976

- che il ricorrente intende usucapire, ricorrendone i requisiti e nei termini di cui alla legge 346/1976, la piena proprietà del mappale meglio identificato al Catasto Terreni del Comune di Silvano d’Orba come segue: Foglio 4 – particella 714 – area rurale – sup. 69 ca

- che il suindicato mappale risulta ancora formalmente intestato ai primitivi comproprietari signori CAREZZANO Antonio nato a Basaluzzo il 12.10.1887 e ROBBIANO Barbara nata a Castelletto d’Orba il 12.05.1887 (all. 5)

- che la signora Robbiano Barbara (rectius Robbiano Barbara Innocente) risulta essere stata coniugata in data 25.02.1911 con Carezzano Battista (all. 6) e risulta deceduta senza figli in Ovada in data 02.12.1971 (all. 7) mentre il di lei marito sig. Carezzano Battista è deceduto in Silvano d’Orba in data 12.04.1964 (all. 8)

- che il secondo comproprietario iscritto signor Carezzano Antonio risulta essere stato coniugato con Ratto Teresa e risulta avere avuto quale unico figlio il signor Carezzano Franco Luigi nato a Basaluzzo il 16.03.1927 e deceduto in data 05.02.2018 (all. 9 - 10) - che il signor Carezzano Franco Luigi, a sua volta, risulta essere stato coniugato con Ferrando Maria Giovanna in data 08.05.1950 (all. 10) anch’essa



deceduta in Novi Ligure in data 17.01.2022 (all. 11) e dalla loro unione sono nati due figli ad oggi viventi e segnatamente i signori CAREZZANO Maria Luisa nata a Capriata d'Orba il 10.03.1951 e residente in Capriata d'Orba in Cascina Gabba 15 (all. 12, 13) ed il signor CAREZZANO Pier Antonio nato il 18.11.1957 in Basaluzzo e residente in Silvano d'Orba in Largo XXV aprile 10 (all. 14) i quali, a quanto risulta dalla documentazione che questa difesa è stata in grado di reperire, rappresentano gli unici due ultimi eredi e formali proprietari della unità immobiliare per cui è causa

- che mai nessuno ha trascritto domanda giudiziale diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sulla suindicata unità immobiliare (all. 15).”;

2. con **ordinanza del 13.12.2024** il Giudice ammetteva i capitoli per testi indicati dal ricorrente e segnatamente i seguenti: “1. Vero che a partire dall’anno 1990 il signor Gualco Alessandro GLCLSN68R11F965O ha posseduto e possiede ininterrottamente e pubblicamente erga omnes et animo domini il terreno sito in Comune di Silvano d’Orba ed evidenziato nella mappa allegata sub. 2 in colore viola che si rammostra al teste? 2. Vero che il terreno di cui al precedente capitolo è individuato al Catasto terreni presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Alessandria come segue: in Comune di Silvano d’Orba – foglio 4 – particella 714 – classe area rurale - superficie ca 69? 3. Vero che a partire dall’anno 1990 il signor Gualco Alessandro, e prima di lui a partire dall’anno 1972 il nonno Gualco Pasquale, ha utilizzato senza interruzione e senza contestazioni o opposizioni di terzi e senza pagare a chicchessia fitti o pigioni il terreno sopra identificato e vi ha effettuato i seguenti atti di signoria?: a. A seguito dell’alluvione del 1977 il signor Gualco Pasquale ha demolito il fabbricato rustico esistente sul sito b. Dal 1972 al 1977 la porta del rustico è stata chiusa a chiave e la costruzione è stata utilizzata da parte del sig. Gualco Pasquale come deposito di legname e di attrezzature agricole c. Una parte del sedime è stata delimitata negli anni '90 dal ricorrente con una costruzione posticcia in legno ad uso di pollaio e sono state tenute le galline d. Il ricorrente, che dimora nell’edificio sito nel limitrofo mappale 704, dall’anno 1990 ha utilizzato il mappale 714 quale deposito di attrezzi agricoli e quale posteggio delle vetture di sua proprietà e mettendovi a dimora un cane con la sua cuccia e. Sempre il ricorrente dall’anno 1990 ha delimitato il sito con una catena e con sostegni mobili per fare comprendere a terzi che si trattava di proprietà privata e quindi impedire il posteggio e lo stazionamento di vetture altrui f. Il ricorrente nell’anno 2000 piantava nel sito alcuni alberi di ciliegio e successivamente tagliava il fusto di quelli morti g. Il ricorrente dal 1990 ha provveduto in via esclusiva alla manutenzione del sito mediante la pulizia e la periodica fornitura di ghiaia h. Il ricorrente non ha corrisposto ad alcuno fitti o pigioni per la utilizzazione del sito né mai ha richiesto permessi o autorizzazione (capitolo questo da volgere in senso positivo in caso di contestazione)”;

3. all’**udienza del 20.2.2025** venivano sentiti i seguenti testi i quali così rispondevano sui capitoli di prova: “**SCALZO GIAMBATTISTA SEBASTIANO** n. 26/10/1950 Silvano d’Orba res. ivi via Rio Freddo 17 Cap. 1: vero, lo so in quanto il terreno era di mio nonno, cioè il bisnonno dell’attore, luogo che ho sempre frequentato; preciso di essere il cugino del ricorrente Cap. 2: mi pare Cap. 3 (a/h): vero”; **GUALCO MARCO** n. 18/9/55 Silvano d’Orba ivi res. p.za Cesare Battisti 28 Cap. 1: vero, lo so in quanto sono il vicino di fondo e ricordo già suo nonno, Cap. 2: non saprei riconoscere i numeri catastali Cap. 3: a): vero, un pezzo; b) teneva il carro e tutto c), d), e), f), g), h): sì”;

4. all’esito dell’udienza il Giudice rinviava per discussione (ex art. 281 sexies cpc), con termine fino a 10 giorni prima per il deposito di note conclusive, all’udienza odierna.

§

Le domande attoree sono fondate poiché hanno trovato piena conferma nell’istruttoria, mediante la puntuale e attendibile deposizione dei testi, come da capitoli di prova e risposte date dai testimoni, prima riportate.

L’attore ha allegato anche ampia e probante documentazione, a conferma della descrizione dei fatti, quale composta dai seguenti documenti: 1. visura immobili di Gualco Alessandro 2. mappa 3. visura storica catastale 4. impianto di mappa 5. visura storica catastale 6. certificato di matrimonio di Robbiano Barbara 7. estratto di atto di morte di Robbiano Barbara 8. estratto di atto di morte di Carezzano Battista 9. certificato



di Carezzano Franco Luigi 10. estratto per riassunto atto di nascita Carezzano Franco Luigi 11. certificato di morte di Ferrando Maria Giovanna 12. certificato di residenza di Carezzano Maria Luisa 13. estratto di nascita di Carezzano Maria Luisa 14. certificato di Carezzano Pier Antonio 15. visura ipotecaria storica 17. relazione di stima del geom. Stefano Cairello.

Gli eredi del proprietario originario del fondo, seppure gli sia stato regolarmente notificato il ricorso, hanno deciso di non opporsi alla domanda di usucapione speciale.

In particolare, l'**art. 3 della L. 346/1976** prevede che la relativa domanda venga instaurata tramite **ricorso** da depositare **presso il Giudice del luogo ove è situato il fondo**.

Sebbene si tratti di controversia in materia di diritti reali, ai fini della procedibilità dell'azione non è necessario ricorrere alla procedura di mediazione obbligatoria ex art.5 D.Lgs del 4 marzo 2010 n. 28.

Ai sensi dell'art. 3 L. 346/1976, il Giudice istruttore, dopo aver verificato la sussistenza di tutti i presupposti per il ricorso alla procedura speciale, disporrà che parte ricorrente provveda altresì a rendere nota la richiesta di usucapione mediante l'affissione dell'istanza, per novanta giorni, all'albo del comune, in cui sono situati i fondi per i quali viene richiesto il riconoscimento del diritto di proprietà nonché nell'albo del Tribunale; oltre ad ordinarne la pubblicazione anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Una volta effettuate la formalità richieste, trascorsi 90 giorni, il ricorrente provvederà quindi a raccogliere le dichiarazioni attestanti l'intervenuta pubblicazione, avendo cura di depositarne copia presso il fascicolo telematico. Così nella specie è puntualmente avvenuto.

Avverso la domanda di accertamento di usucapione speciale è ammessa opposizione da parte di chiunque vi abbia interesse, entro ulteriori novanta giorni decorrenti dalla scadenza del termine di affissione oppure dalla data di notifica del ricorso. Nella fattispecie ciò non è avvenuto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1159 bis c.c., la proprietà di fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, si acquista *ab origine* in virtù del possesso continuato pacifico ed indisturbato, per quindici anni.

Come noto, la *ratio legis* della disposizione in commento deve ovviamente ricondursi alla volontà del legislatore di predisporre una tutela *ad hoc* per i possessori di piccoli fondi rustici, che spesso si occupano anche della coltivazione del fondo medesimo, situati in particolari contesti territoriali; attraverso misure che facilitino e favoriscano la regolarizzazione del relativo titolo di proprietà.

Come precisato anche dalla Suprema Corte, ai fini dell'usucapione speciale è necessario che il terreno in oggetto sia destinato **in concreto all'attività agraria**: *“non è [infatti] sufficiente che il fondo sia iscritto nel catasto rustico, ma è necessario che esso, quanto meno all'atto dell'inizio della possesso ad usucapionem, sia destinato in concreto all'attività agraria”* (Cass. Sent. n. 8778/2010).

E' pertanto necessario che nell'atto introduttivo, oltre ad indicarsi con esattezza le particelle fondiarie, si allegino tutte le prove documentali poste a sostegno della domanda ed indichi altresì i costituenti mezzi di



prova utili e necessari ai fini dell'accertamento dell'intervenuta usucapione. Nella fattispecie ciò è puntualmente avvenuto.

La domanda potrà dunque trovare pieno accoglimento.

Il decreto motivato che accoglie l'istanza, come noto, è soggetto nuovamente alle forme di pubblicità previste per il ricorso introduttivo. La normativa prevede infatti che possa essere proposta opposizione da parte degli interessati, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di affissione. In assenza di opposizione si potrà procedere alla trascrizione del decreto presso la competente Agenzia del Territorio avendo cura di ottenere dalla competente cancelleria una copia autentica uso trascrizione del titolo, nonché una dichiarazione di mancata opposizione.

Le spese del giudizio potranno essere interamente compensate, stante il comportamento di acquiescenza mostrato dai resistenti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Dichiara ai sensi dell'art. 3 L. 10 maggio 1976 n° 346 il ricorrente sig. Gualco Alessandro (C.F.: GLCLSN68R11F965O) nato l'11 ottobre 1968 in Novi Ligure e residente in Silvano d'Orba via Riofreddo 14 unico, esclusivo e pieno proprietario della unità immobiliare insistente nel Comune di Silvano d'Orba e così di seguito identificata al Catasto Terreni presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Alessandria: in Comune di Silvano d'Orba – foglio 4 – particella 714 – classe area rurale - superficie ca 69;

Ordina la conseguente intestazione ed iscrizione a favore del ricorrente da parte del responsabile del servizio della pubblicità immobiliare (già conservatore dei registri immobiliari) e del responsabile dei servizi catastali con esenzione da ogni responsabilità conseguente.

Compensa le spese del giudizio.

Decreto reso e pubblicato mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Alessandria, 27 marzo 2025

Il Giudice

dott. Marcello Adriano Mazzola



Io sottoscritto Avv. Flavio Buzzi (c.f. BZZFLV60C22A182O) del Foro di Alessandria, con studio in Alessandria Via Trotti 71, in qualità di difensore del signor Gualco Alessandro (c.f. GLCLSN68R11F965O), attesto, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. C. p. c. che le copie dei seguenti documenti:

verbale dell'udienza tenutasi in data 27 marzo 2025 nanti il Giudice unico dott. Mazzola nella causa RG 223/2024 promossa da Gualco Alessandro nanti il Tribunale di Alessandria

decreto emesso in data 27 marzo 2025 dal Giudice unico dott. Mazzola nella causa RG 223/2024 promossa da Gualco Alessandro nanti il Tribunale di Alessandria

sono conformi ai corrispondenti documenti contenuti nel fascicolo informatico RG 223/2024 esistente presso il Tribunale di Alessandria dai quali sono stati estratti.

Alessandria, li 10 aprile 2025

Avv. Flavio Buzzi