

Avv. Fabio Poggianti
Avv. Paolo Pieracci
Via G. Carducci, 13
56017 San Giuliano Terme (PI)

TRIBUNALE DI PISA

**Ricorso per la regolarizzazione del titolo di proprietà in favore della
piccola proprietà rurale ai sensi dell'Art. 1159Bis c.c. e della Legge
346/76**

L'**ORTICELLO BIO SOCIETÀ AGRICOLA s.r.l.** con sede in San Giuliano Terme (PI) via Cantani n. 50 (C.F. 02311950501), rappresentata e difesa dall'**Avv. Fabio Poggianti** (C.F. PGGFBA76H12G702Z - PEC: fabio.poggianti@pecordineavvocatipisa.it) e dall'**Avv. Paolo Pieracci** (C.F. PRCPLA71L11G843Z - PEC: paolo.pieracci@pecordineavvocatipisa.it) ed elettivamente domiciliata in San Giuliano Terme (PI) via Carducci n. 13, come da allegata procura

PREMESSO

che in data 20.11.2023, con atto ai Rogiti Notaio Dott. Angelo Caccetta n. Rep. 87631, n. Raccolta 33224, registrato a Pisa in data 28.11.2023 al n. 11234 e trascritto a Pisa il 29.11.2023 al Reg Gen. 23137, Reg. Part. 16914, l'Orticello Bio Società Agricola s.r.l. acquistava dai Sigg.ri Gaspari Stefano e Cristofani Roberta la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in San Giuliano Terme via Cantani n. 50, identificate al catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio n. 6, Particella n. 395, sub 1, sub 2 e sub 3 ([doc. 1](#));
che a loro volta i Sigg.ri Gaspari Stefano e Cristofani Roberta avevano acquistato il sopra descritto compendio immobiliare da Fondin s.r.l. (C.F.



06848931009) con atto ai rogiti Notaio Dott.ssa Annalisa Di Perna del 05.07.2004 Rep. n. 14340 Racc. n. 4731 ([doc. 2](#));

che fin dall'epoca dell'acquisto del 05.07.2004 (ma anche prima) quale pertinenza del fabbricato e degli annessi identificati al foglio n. 6, Particella n. 395, sub 1, sub 2 e sub 3 era compresa un'ulteriore porzione di terreno agricolo facente parte della maggior particella 68 del foglio 6 nonché l'intera particella n. 70 sempre del foglio 6, area che complessivamente risulta limitrofa alla particella 395 e che la circonda sui lati est, sud e ovest;

che tale compendio immobiliare è stato, sin dal primo acquisto del 05.07.2004, utilizzato per l'attività agricola dapprima dell'Azienda Agricola L'Orticello Bio di Cristofani Roberta, con sede in San Giuliano Terme (Pisa), Via A. Cantani n°50, C.F.: 01716900509 ([doc. 3](#)) e successivamente dalla società odierna attrice ([doc. 4](#));

che una chiara rappresentazione grafica di tale situazione di fatto si ha alla pagina 3 della perizia ([doc. 5](#)) redatta dalla Dott.ssa Lisa Mori, Agronomo, con studio in Piazza dei Caduti per la libertà, 21, Cascina (PI) ove l'area da sempre utilizzata quale pertinenza degli immobili identificati al foglio n. 6, Particella n. 395, sub 1, sub 2 e sub 3 è evidenziata con il colore verde ed il cui perimetro corrisponde al recinto che l'ha sempre separata dal resto della particella 68;

che tale recinto, dapprima, era costituito da una palizzata in legno ma, dall'anno 2004, tale palizzata è stata sostituita dal Sig. Gaspari Stefano con la recinzione metallica tutt'oggi presente come da documentazione fotografica che si allega ([doc. 6](#));

che tale area è stata oggetto di un vero e proprio possesso *uti dominus*, dapprima esercitato dai Sigg.ri Gaspari Stefano e Cristofani Roberta che la utilizzavano per l'attività della Azienda Agricola L'Orticello Bio di



Cristofani Roberta e, successivamente, da parte della Orticello Bio Società Agricola s.r.l.. Tale possesso è consistito nella costante coltivazione nello stesso di ortaggi e frutta ed nell'allevamento di animali da cortile, il tutto destinato alla cessione a terzi, alla trasformazione in prodotti alimentari lavorati nonché ricovero dei mezzi agricoli e nello svolgimento in loco dell'attività di agriturismo;

che i Sig.ri Gaspari Stefano e Cristofani Roberta e la Orticello Bio Società Agricola s.r.l. hanno sempre curato la manutenzione dell'area nonché eseguito interventi volti al recupero del ciclo biologico/produttivo del terreno;

che il possesso oggi esercitato dalla società ricorrente, unito ex art. 1147 comma 2 c.c., a quello dei propri *danti causa* ha determinato, al maturare del quindicesimo anno dall'acquisto del 05.07.2004, l'usucapione prevista dall'art. 1159bis c.c., in ogni caso il possesso si è protratto per oltre 20 (venti) anni in maniera continua, ininterrotta, pacifica e pubblica risultando maturato anche il termine per l'usucapione ordinaria;

che, con particolare riferimento alla previsione del comma 4 dell'art. 1159bis c.c. e dell'art. 2 della Legge n. 346 del 10.05.1976, si sottolinea come, dalla perizia redatta dalla Dott.ssa Mori si evince che il terreno in questione ha un reddito dominicale di € 28,15 e quindi inferiore ad € 180,76; inoltre si rappresenta che l'usucapione speciale disciplinata dall'art. 1159 bis c.c. ha ad oggetto tutti i fondi rustici, ancorché privi di annessi fabbricati e non già soltanto quelli sui quali insistano manufatti del genere (Cass. civ., Sez. Unite, 18.10.1993, n. 10301);

che una volta dichiarata l'intervenuta usucapione in favore dell'Orticello Bio Società Agricola s.r.l. sulla parte della particella 68 del foglio 6 sarà necessario autorizzare il frazionamento della stessa facendo coincidere la rappresentazione catastale con la situazione di fatto e di diritto (la



particella 70 non necessita di frazionamento essendo stata usucapita per intero);

che, ad oggi la particella 68 e la particella n. 70 del foglio 6 risultano catastalmente intestate a ISMEA – Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare – Ente di Diritto Pubblico Economico, codice fiscale 08037790584, con sede in Roma, Via Liegi n°26 ([doc. 7](#)).

tutto quanto sopra premesso la società ricorrente come sopra rappresentata e difesa

FA ISTANZA

affinché il Tribunale adito, svolta la sommaria istruttoria ritenuta necessaria, accerti e dichiari:

– **in via principale**, l'avvenuta acquisizione, ex art. 1159bis c.c., da parte dell'**Orticello Bio Società Agricola s.r.l.** con sede in San Giuliano Terme (PI) via Cantani n. 50 (C.F. 02311950501) della piena proprietà dell'area della particella 68 del foglio 6 nonché della particella n. 70 del foglio 6 che risultano limitrofe, circondandola sui lati est, sud e ovest, alla particella 395 del medesimo foglio di mappa come meglio descritta nel ricorso e rappresentata nell'allegata perizia;

– **in subordine** che venga accertata e dichiarata l'avvenuta acquisizione, ex art. 1158 c.c., della proprietà sui medesimi beni in virtù del possesso continuato per venti anni.

Ai fini istruttori si indicano quali sommarî informatori i Sigg.ri Gaspari Stefano, Roberta Cristofani e Gina Madrigali residenti in San Giuliano Terme (PI) Via Cantani, 50 ed i Sigg.ri Giorgio Genna residente in San Giuliano Terme (PI) e Maurizio Franceschini residente in Lucca (LU).

sui seguenti capitoli:

1. DCV che, fin dal 05.07.2004, come pertinenza del fabbricato e degli annessi identificati al foglio n. 6, Particella n. 395, sub 1, sub 2 e sub 3,



- era compresa un'ulteriore porzione di terreno agricolo facente parte della maggior particella 68 del foglio 6 nonché la particella n. 70 sempre del foglio 6, area che complessivamente risulta limitrofa alla particella 395 del medesimo foglio di mappa che la circonda sui lati est, sud e ovest;
2. DCV che riconoscete il complesso immobiliare di cui al capitolo precedente in quello rappresentato nella figura n. 3 della perizia che vi si mostra (doc. 5);
 3. DCV che il compendio immobiliare descritto e rappresentato ai capitoli precedenti è stato, fin dal 05.07.2004, utilizzato per l'attività agricola dapprima dell'Azienda Agricola L'Orticello Bio di Cristofani Roberta, con sede in San Giuliano Terme (Pisa), Via A. Cantani n°50 C.F. 01716900509 e successivamente dalla Orticello Bio Società Agricola s.r.l. con sede in San Giuliano Terme (PI) via Cantani n. 50 (C.F. 02311950501);
 4. DCV che nell'anno 2004 il Sig. Gaspari Stefano ha provveduto a sostituire la palizzata in legno che recintava l'area descritta al capitolo 2 con la recinzione metallica tutt'oggi presente;
 5. DCV che avete personalmente constatato che a far data dal 05.07.2004 i Sigg.ri Gaspari Stefano, Cristofani Roberta e la Orticello Bio Società Agricola s.r.l. hanno esercitato sull'area di cui si discute attività di coltivazione di ortaggi e frutta, allevamento di animali da cortile nonché rimessaggio di mezzi agricoli e l'attività di agriturismo;
 6. DCV che l'area recintata ed utilizzata sin dal 05.07.2004 dai Sigg.ri Gaspari Stefano, Cristofani Roberta e dalla Orticello Bio Società Agricola s.r.l. è quella rappresentata dalle foto che le vengono mostrate (doc. 6).



Riservata ogni eventuale precisazione, integrazione, ulteriore produzione e deduzione, anche istruttoria, nei termini di rito si producono i seguenti documenti:

Doc. 1: copia atto di compravendita del 20.11.2023;

Doc. 2: copia atto di compravendita del 05.07.2004;

Doc. 3: visura Azienda Agricola L'Orticello Bio di Cristofani Roberta;

Doc. 4: visura Orticello Bio Società Agricola s.r.l.;

Doc. 5: perizia Dott.ssa Lisa Mori, Agronomo;

Doc. 6: documentazione fotografica;

Doc. 7: visure catastali.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 488/99, come integrata dal D.P.R. 115/2002 e successive integrazioni e modificazioni si dichiara che il valore della presente controversia è € 5.000,00.

San Giuliano Terme (PI) li 19.07.24

Avv. Fabio Poggianti

Avv. Paolo Pieracci





Tribunale Ordinario di Pisa

Sezione Unica

DECRETO

N. R.G. 2186/2024

Il Giudice Iolanda Golia,

Letto il ricorso per la regolarizzazione del titolo di proprietà in favore della piccola proprietà rurale proposto ai sensi dell'Art. 1159Bis c.c. e della Legge 346/76 da:

ORTICELLO BIO SOCIETÀ AGRICOLA s.r.l. con sede in San Giuliano Terme (PI) via Cantani n. 50 (C.F. 02311950501), rappresentata e difesa dall'**Avv.**

Fabio Poggianti e dall'**Avv. Paolo Pieracci**

ricorrente

Letto l'art. 1159 bis co. 3 cpc secondo cui *“La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà.”*;

Letto l'art. 3 l. 346/1976 commi 1 e 2 secondo cui *“Il riconoscimento della proprietà, quando ricorrono le condizioni e i requisiti previsti dall'articolo precedente, può essere richiesto con ricorso al pretore del luogo in cui è situato il fondo. Il ricorso deve contenere l'indicazione specifica dei documenti sui quali si fonda e dei mezzi di prova che si propongono ai fini dell'accertamento del possesso. **La richiesta e' resa nota** mediante 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, e all'albo della pretura, ed e' pubblicata per estratto, per una sola volta, nel Foglio degli annunci legali della provincia. Nelle due pubblicazioni deve essere indicato il termine di novanta giorni per l'opposizione di cui al terzo comma del presente articolo. La pubblicazione nel Foglio degli annunci legali della provincia deve essere fatta non oltre quindici giorni dalla data dell'avvenuta affissione nei due albi. **L'istanza deve essere notificata** a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile ed a coloro che, nel ventennio antecedente alla presentazione della stessa, 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 fondi medesimi”*;

P.Q.M.



DISPONE che il ricorrente provveda agli adempimenti pubblicitari negli appositi albi come prescritto dalla legge;

DISPONE che il ricorrente notifichi il ricorso e il presente decreto a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile ed a coloro che, nel ventennio antecedente alla presentazione della stessa, abbiano trascritto contro l'istante o i suoi danti causa domanda giudiziale non perentiva diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui fondi medesimi;

FISSA per la decisione sull'istanza ovvero dell'opposizione, ove proposta, l'udienza del **23 GENNAIO 2025 H. 12:00**.

Si comunichi.

Pisa, 10.09.2024

IL GIUDICE
IOLANDA GOLIA

