



R.G. 2397/2022

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA**

SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Alessandra Migliorino, ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

*ex artt. 3 L. n. 346/1076 e 1159 bis c.c.*

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **2397** del ruolo contenzioso generale dell'anno **2022** riservata per la decisione il 4 luglio 2024, con concessione del termine di 20 giorni per il deposito di note conclusive

**tra**

**LORENZA BELLANI** (C.F. BLLLNZ54S46E715Y), elettivamente domiciliata in Pisa, Piazza Mazzini, presso lo studio dell'avv. BALDOCCHI MASSIMA, che la rappresenta e difende in virtù di procura depositata nel fascicolo informatico ex art. 83, 3 comma, c.p.c.;

- **ricorrente**

**contro**

**BARONI ADELINO, BARONI EMMA, BARONI FRANCESCO, BARONI GESUALDO, BARONI GIUSEPPE, BARONI MARIA, BARONI OTTORINO, BARONI PIETRO, BARONI RINALDO e BARONI LITTORINA**

- **resistenti contumaci**

**Oggetto:** "Diritti reali – possesso - trascrizioni".

**Conclusioni delle parti:** come da ricorso introduttivo e note conclusive.

**Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con ricorso depositato in data 28.6.2022, **LORENZA BELLANI** ha chiesto al Tribunale di Pisa di accogliere le seguenti conclusioni: "*Voglia codesto On. Tribunale, ai sensi dell' art.1159 bis e della legge 346 /1976, con le previe formalità previste, riconoscere e dichiarare con decreto, la piena e totale proprietà della ricorrente sig.ra Bellani Lorenza sul terreno con fabbricato annesso sito in Vicopisano e riportato in N.C.T. di detto Comune al foglio 6 particelle 137 e 138, così descritto - Appezamento di terreno di are 13 e centiare 30 ( mq. 1330 ) con annesso un fabbricato in rovina, ubicato nel comune di Vicopisano provincia di Pisa, via Rio del Tinto (erroneamente indicato come "Rio del Tonto" al catasto), piano T -1-1, distinto nel*



*catasto del medesimo comune (codice L 850) come segue: Catasto terreni Foglio 6 Particella 137 terreno seminativo arboricolo di classe 4 reddito dominicale € 1,09 (L. 2107); reddito agricolo € 1,72 (L. 3325) e Catasto fabbricati Foglio 6 Particella 138 categoria unità collabente senza reddito alcuno, fabbricato in rovina - ordinando alla Agenzia del Territorio di Pisa la trascrizione dell'emanando provvedimento, con esonero di responsabilità e al competente ufficio catastale di provvedere alla voltura. Con vittoria di spese ed onorari di causa in caso di opposizione”.*

A sostegno delle domande svolte, la ricorrente ha dedotto: - di essere, da oltre 30 anni, nel possesso ininterrotto, pacifico e manifesto e di un appezzamento di terreno con annesso fabbricato in rovina; - che gli immobili si trovano nel comune di Vicopisano, via Rio del Tinto (erroneamente indicato come “Rio del Tonto” al catasto), piano T -1-1, distinto al Catasto Terreni del medesimo comune (codice L 850) al Foglio 6 Particella 137 terreno seminativo arboricolo di classe 4 reddito dominicale € 1,09 (L. 2107); reddito agricolo € 1,72 (L. 3325) e Catasto fabbricati Foglio 6 Particella 138 categoria unità collabente senza reddito alcuno, fabbricato in rovina; - che il terreno è catastalmente intestato ai seguenti comproprietari: 1. Baroni Adelino Fu Pellegrino 2. Baroni Emma Fu Gesualdo 3. Baroni Francesco Fu Michelangelo 4.. Baroni Gesualdo Fu Michelangelo 5. Baroni Giuseppe Fu Pellegrino 6. Baroni Maria Fu Pellegrino 7. Baroni Ottorino Fu Pellegrino 8. Baroni Pietro Fu Michelangelo 9. Baroni Rinaldo Fu Pellegrino 10. Baroni Littorina Fu Gesualdo; - che l’annesso fabbricato è catastalmente intestato ai seguenti comproprietari: 1. Baroni Pietro Fu Michelangelo 2. Baroni Rinaldo Fu Pellegrino; - di avere posseduto per oltre 18 anni i predetti immobili ininterrottamente, pacificamente e manifestamente *uti domini*; - di essere infatti proprietaria dei terreni confinanti, per averli acquistati nel 1995 dalla madre, Banti Mara, deceduta il 03/06/2011; - che Mara Banti aveva acquistato, a sua volta, i beni al momento della morte della madre Batoni Bice, deceduta nel 1983; - che detta successione era condivisa, per metà, con la sorella Banti Beatrice con la quale era addivenuta ad una divisione immobiliare che attribuiva la proprietà degli immobili in oggetto a Banti Mara; - che si tratta di terreni da sempre destinati ad uso esclusivamente agricolo o boschivo, ed in particolare alla coltivazione di ulivi; - che detta coltivazione è stata intrapresa sin dal 1973 ed estesa anche al fondo rustico oggetto di causa; - che si



tratta, invero, di un terreno “abbandonato” dai proprietari, probabilmente emigrati e poi deceduti, quali si è persa ogni traccia; - che sul medesimo terreno Angiolo Dell'agnello, coltivatore agricolo compartecipante nel podere confinante, ha coltivato sempre il terreno in parola ad ulivi, su incarico di Bice Batoni e poi dalla figlia; - di essere quindi divenuta titolare del fondo e dell'annesso fabbricato a titolo originario, in presenza di tutti i requisiti di cui alla legge speciale, avendone peraltro sopportato i costi di gestione; - che si tratta, infine, di terreno con reddito dominicale assai modesto (€ 1,09 o L. 2107 ).

Sulla scorta di tali considerazioni in fatto, la ricorrente ha assunto l'applicabilità della disciplina speciale di cui alla L. n. 347/1076, con conseguente accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà rurale in proprio favore.

Non si sono costituiti i resistenti, ai quali la notifica è stata fatta per pubblici proclami; gli stessi sono quindi da dichiararsi contumaci.

La causa è stata istruita con produzioni documentali e con l'escussione del teste DELL'AGNELLO (udienze del 16.1.2023 e 27.4.2023).

Terminata l'istruttoria, la causa è stata rinviata per discussione e decisione ex art. 281 sexies c.p.c.; tuttavia, hanno fatto seguito alcuni rinvii d'ufficio e l'assegnazione del fascicolo a questo giudice.

Infine, all'udienza del 4.7.2024, la causa è stata riservata per la decisione, con assegnazione del termine di 20 giorni per note conclusive (depositate il 23.7.2024).

\*\*\*\*\*

1. Il ricorso è fondato e va, pertanto, accolto.
2. Invero, l'art. 1159-*bis* c.c., inserito nell'ordinamento dalla L. n. 346/1976, disciplina l'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, disponendo: a) che la proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati “montani” dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni (termine ridotto rispetto agli ordinari venti previsti per gli immobili); b) che la stessa disciplina di favore si applica ai fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale (art. 2 L. n. 346/1976).



La ragione giustificativa della semplificazione, rispetto al regime ordinario dell'usucapione per i beni immobili, risiede di agevolare (quindi, promuovere) la regolarizzazione del titolo di proprietà e delle intestazioni catastali relativi a beni situati in particolari località, vale a dire nelle zone montane e nelle aree considerate depresse.

Il procedimento è analiticamente descritto all'art. 3, L. n. 346/1976; l'onere della prova incombe a colui che assume di avere acquistato per usucapione il bene rurale.

**3. Nella specie, sussistono tutti i presupposti di legge.**

Infatti: 1) il ricorso ha ad oggetto un fondo rustico, secondo la destinazione catastale che si ricava dalla allegata visura (all. 1, in cui compare la dicitura "semin" "arbor" riferita al terreno); b) al fondo è effettivamente annesso un fabbricato, in stato di rovina, come si evince dalla dicitura "unità collabenti", riferita all'immobile (all. 1), e dalle foto depositate nel fascicolo informatico in data 24.2.2023; c) il fondo è effettivamente e concretamente destinato ad attività agricola, e lo è stato anche in passato. In proposito, si richiamano le dichiarazioni del teste DELL'AGNELLO, il quale ha confermato di avere coltivato il terreno per oltre 50 anni, aggiungendo di averlo coltivato come "orto" su richiesta della nonna dell'odierna ricorrente, poi della madre e della ricorrente medesima. Il rapporto tra le parti, ai fini dell'attendibilità del teste, trova riscontro documentale nel contratto intercorso tra Batoni Bice ed il Dell'Agnello sin dal 1975 (allegato alla nota di deposito del 24.2.2023). Ad ulteriore conferma della destinazione effettiva, si può richiamare, a titolo indiziario, la documentazione depositata unitamente al ricorso dalla quale si evince che i fondi confinanti, di proprietà della odierna ricorrente (e, in passato, delle già menzionate ave), sono stati coltivati e condotti per oltre cinquanta anni dalla famiglia della BELLANI e dalle sue danti causa; da ultimo, si segnala che la destinazione agricola o boschiva risulta anche dall' allegato A al doc. 4 della ricorrente (certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vicopisano nel 1994).

Il reddito dominicale assai modesto del terreno consente di ritenere applicabile l'art. 1159 bis, 4 comma, c.c., in quanto, pur non appartenendo Vicopisano ai comuni montani, il reddito pari ad euro 1,09 (cfr. all. 1) conferma l'inclusione del bene nella



sfera di applicabilità dell'usucapione agevolata, rientrando nel limite di cui all'art. 2 L. n. 346/1976.

Proseguendo nell'esame dei requisiti di legge, all'esito dell'istruttoria non residuano dubbi in ordine al possesso continuo e non interrotto del bene da parte della ricorrente: - il teste dell'AGNELLO ha confermato la circostanza, riferendosi agli ultimi 50 anni. Infine, quanto all'*animus rem sibi habendi*, emerge *per tabulas* il versamento dei contributi agricoli da parte delle danti causa Batoni Bice e Banti Mara (all. 9 e 10 alla nota di deposito del 24.2.2023), mentre il teste escusso ha dichiarato che l'odierna ricorrente ha sempre dato disposizioni per la coltivazione del fondo, dividendone i frutti con lui, in quanto agricoltore, e la circostanza non risulta contestata da parte dei "proprietari, loro eredi o aventi causa", i quali si sono interessati, per decenni, del bene oggetto di causa.

Vi è dunque prova del possesso *ad usucapionem* (e dell'*animus*) perlomeno sin dal 1995; anche sotto tale profilo il ricorso è fondato.

4. All'accoglimento del ricorso seguono gli adempimenti indicati in dispositivo.

Si precisa che la trascrivibilità del presente decreto è subordinata alla mancata opposizione entro il termine di legge, come disposto dall'art. 3, L. n. 346/1976.

Nulla sulle spese, in quanto i resistenti, contumaci, non hanno svolto attività difensiva.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, in persona del giudice monocratico dott.ssa Alessandra Migliorino, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così provvede:

- 1) **ACCOGLIE** il ricorso;
- 2) **per l'effetto, DICHIARA** che LORENZA BELLANI è divenuta titolare per usucapione speciale (art. 1159 bis, 4 comma, c.c.) dei beni immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano, Foglio 6, Particella 137 (terreno seminativo arboricolo di classe 4) reddito dominicale € 1,09 (L. 2107) e al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, Foglio 6, Particella 138 (categoria unità collabente), senza reddito, atteso il possesso degli stessi *uti dominus* per oltre 15 anni;
- 3) **ONERA** la ricorrente della pubblicazione del presente decreto nelle forme di legge, ai fini dell'eventuale opposizione (art. 3, comma 2, L. n. 346/1976);



**4) in caso di mancata opposizione al presente decreto** ex art. 3 L. n. 346/1976,  
**ORDINA** al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, Agenzia del Territorio,  
la trascrizione della presente sentenza con esonero da ogni responsabilità;

**5) NULLA** sulle spese di lite.

Si comunichi.

Pisa, 2 agosto 2024

Il giudice  
dott.ssa Alessandra Migliorino



### ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Avv. Massima Baldocchi attesta, ai sensi di legge, che la copia informatica del Decreto del Tribunale di Pisa n. 15578 di Cronologico del 02/082024, emesso in favore di Bellani Lorenza e contro Eredi Baroni, è conforme alla copia informatica presente nel fascicolo informatico del relativo procedimento n. 2397/2024 RG Tribunale di Pisa, dal quale è stato estratto.

Pisa 19.12.2024

Avv. Massima Baldocchi