

TRIBUNALE DI TREVISO, TREVISO

**Ricorso per USUCAPIONE SPECIALE ex. art. 1159 bis c.c. e ex. artt. 1 e 3 L. 10.05.1976 n. 346, n. 3644/2023 r.g.**

Nell'interesse dei signori LOT GIACOMINA, nata a Godega di Sant'Urbano (TV) il 07.05.1946 e residente in (omissis), c.f.: LTO GMN 46E47 E071Y e MILANESE COSTANTINO, nato a Vittorio Veneto (TV) il 19.06.1968 e residente in (omissis), c.f.: MLN CTN 68H19 M089A, rappresentati e difesi come da procura in calce al presente atto, dagli avvocati Marco Spezie (C.F.: SPZMRC87P29L781E; p.e.c.: marco.spezie@pec.frattassociati.com; fax: 045/8004989) e Matteo Salvatore (C.F.: SLV MTT 87D10 F205G; p.e.c.: avvmatteosalvatore@ordineavvocativrpec.it; fax: 045/8004989), del Foro di Verona con domicilio eletto presso il loro Studio in 37121 - Verona, Piazzetta Chiavica n. 2,

PREMESSO CHE

1. La signora Giacomina Lot, nella sua qualità di coltivatrice diretta, esercita da oltre 40 anni nel Comune di Sarmede (TV) l'attività di coltivazione della vite e dei cereali, ed è unica titolare (sin dal 1996) dell'omonima impresa individuale agricola corrente nel medesimo comune, alla Via Borgo Floriani n. 13, c.f.: LTO GMN 46E47 E071Y (cfr. doc. 1 - Visura camerale Lot Giacomina).

2. Come si evince dalla stessa visura camerale, alla suddetta attività d'impresa partecipa anche il figlio della signora Lot, signor Costantino Milanese, in qualità di collaboratore familiare della madre (cfr. doc. 1, pag. 3).

3. Giova sin d'ora precisare che detta attività agricola viene esercitata nell'ambito di un fondo rustico dell'estensione di circa 9,00 ettari, interamente ed esclusivamente in comproprietà degli odierni ricorrenti, sito in Comune di Sarmede (TV), censito al N.C.T. di detto Comune al Foglio 20, mappali 50 - 51 - 53 - 57 - 109 - 111 - 114 - 326 - 332 - 334 - 383 - 384 - 385 - 386 - 466 - 470 - 472 - 590 - 591 - 595 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 (parte), e delimitato - per l'intera lunghezza della porzione più a sud - da un lungo tratto di canale-fossato (cfr. doc. 2 - Mappa proprietà Lot-Milanese e doc. 3 - Fotografie canale-fossato).

4. Il diritto di proprietà su tutti i predetti terreni è pervenuto agli odierni ricorrenti in forza della successione del signor Milanese Danilo (marito della signora Giacomina Lot e padre del signor Costantino Milanese), deceduto in Sarmede in data 20.07.1991, il quale li aveva a sua volta ereditati dal padre Costantino Milanese, omonimo dell'odierno ricorrente, deceduto in data 22.12.1974, e che ne era l'unico pieno ed esclusivo proprietario per atto di divisione del 10.01.1949 a rogito Notaio Vascellari di Vittorio Veneto (TV) suo Rep. n. 8662 (cfr. doc. 4 - Atto Notaio Vascellari).

5. Nell'ambito del suddetto atto notarile, venivano altresì assegnati al signor Costantino Milanese "in comproprietà con Coan Teresa fu Gio-Batta" anche i due terreni evidenziati con il colore giallo nell'allegata mappa, e censiti al N.C.T. del Comune di Sarmede con il Foglio 20:

- mapp. 110, Semin. Arbor., Cl. 3, Superficie 1.148 mq, R.D. € 5,34, R.A. € 4,15;

- mapp. 333, Semin. Arbor., Cl. 4, Superficie 1.246 mq, R.D. € 3,86, R.A. € 3,54;

dell'estensione complessiva di Ha 00.23.94 (cfr. doc. 5 - Visura catastale mappali 110 e 333)

6. Per quanto qui d'interesse, giova immediatamente evidenziare che l'attività agricola svolta dai ricorrenti e, prima di loro, dai rispettivi danti causa Milanese Danilo e Costantino (già a partire dal secondo dopoguerra), viene storicamente esercitata su tutti i fondi compresi nel perimetro aziendale, meglio individuato con il colore rosso nell'allegata mappa (cfr. ancora doc. 2), come se i mappali 110 e 333 costituissero una proprietà agricola familiare ed esclusiva al pari di tutti gli altri mappali precedentemente richiamati. E non potrebbe essere altrimenti: la porzione di terreno oggetto della presente domanda è infatti "incastonata" all'interno degli altri mappali (sostanzialmente, ma anche formalmente) di proprietà Lot-Milanese. Risulta del resto ictu oculi evidente come i mappali 110 e 333 siano totalmente interclusi nel perimetro aziendale storicamente coltivato, in qualità di comproprietari, dai ricorrenti (cfr. mappa prodotta sub doc. 3).

7. Per tutti i restanti mappali ricompresi nell'azienda agricola (ulteriori e diversi dai nn. 110 e 333 oggetto della presente domanda), la relativa coltivazione è agilmente documentabile esaminando gli estratti del fascicolo A.V.E.P.A. dell'impresa individuale Lot Giacomina. In particolare, i mappali di tutti i terreni circostanti ed immediatamente confinanti con i mappali 110 e 333 (oggetto della presente domanda), catastalmente intestati ai signori Lot-Milanese ed identificati con le particelle 57 - 383 - 385 - 109 - 332, risultano coltivati ed inseriti nel fascicolo aziendale Lot da ben oltre quindici anni (cfr. doc. 6 - Estratti

fascicolo A.V.E.P.A. e visure catastali).

8. E tale possesso esclusivo, continuativo, pacifico, indisturbato e pubblico si è protratto nel corso dei decenni, con il succedersi ormai di tre generazioni.

9. Sennonché, alcune recenti verifiche svolte da A.V.E.P.A. hanno evidenziato la discrasia tra le superfici agricole effettivamente e storicamente coltivate dai ricorrenti e le effettive risultanze catastali.

10. In particolare, i due mappali 110 e 333 risulterebbero, ad oggi, così formalmente intestati:

- al signor Costantino Milanese (rispettivamente suocero e nonno dei ricorrenti) per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà;
- alla signora Coan Teresa fu Gio-Batta per la residua quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà;
- alla signora Pizzinat Angela per il diritto di usufrutto parziale.

11. Accortisi di tale discrasia, peraltro solo formale, posto che i ricorrenti (e prima di loro i loro danti causa) hanno sempre coltivato i mappali 110 e 333 come se fossero di loro piena ed esclusiva proprietà, i signori Lot e Milanese - anche per il tramite degli scriventi legali - hanno condotto una serie di approfondimenti finalizzati alla regolarizzazione formale dell'intestazione catastale della suddetta porzione immobiliare, nonché al reperimento degli intestatari formali dei medesimi immobili. All'esito di tali approfondimenti è emerso quanto segue:

A) la signora Pizzinat Angela risulta deceduta in data 17.09.2008 (cfr. doc. 7 - Estratto atto di nascita Comune di Sarmede), ed il relativo diritto di usufrutto parziale deve ritenersi conseguentemente estinto per consolidazione;

B) il signor Costantino Milanese (suocero e nonno dei ricorrenti) è deceduto in data 22.12.1974, come risulta dall'allegato certificato di morte (cfr. doc. 8 - Certificato di morte Milanese Costantino). Tuttavia, a nome dello stesso, risulta presentata un'unica dichiarazione di successione parzialmente incompleta, di talché lo stesso risulta ancora - sebbene solo formalmente - proprietario di alcuni beni immobili, tra cui i due mappali in parola;

C) la signora Coan Teresa fu Gio-Batta risulta invece irreperibile, ed infatti: da una consultazione catastale nazionale (cfr. doc. 9 - Visura catastale nazionale Coan Teresa) emerge l'esistenza di tre soggetti omonimi:

i) "Coan Teresa" (priva di qualsiasi altro dettaglio o riferimento anagrafico) e "Coan Pia Teresa", nata a Cordignano il 30.04.1940, per le quali sono state trasmesse dalla scrivente difesa due apposite richieste di informazioni anagrafiche sia al Comune di Cordignano, sia al Comune di Sarmede, entrambe riscontrate con esito negativo dalle rispettive Amministrazioni in data 23.11.2022 (cfr. doc. 10 - Riscontro Comune di Cordignano Prot. n. 15833/22) e 15.12.2022 (cfr. doc. 11 - Riscontro Comune di Sarmede);

ii) "Coan Maria Teresa", nata a Cappella Maggiore (TV) il 10.09.1949, per la quale può con certezza escludersi la qualità di comproprietaria dei mappali 110 e 333 per evidenti ragioni logiche (rectius: cronologiche), essendo la stessa nata 8 mesi dopo l'atto notarile Vascellari nel quale sarebbe menzionata quale comproprietaria di detti mappali.

#### CONSIDERATO QUINDI

12. che già a partire dagli anni '80 - proprio grazie al lavoro della signora Lot, prima, con la collaborazione familiare del figlio Costantino, poi - è stata avviata un'importante attività di sviluppo agricolo ed agronomico dell'intera azienda che ha portato allo sfruttamento della massima superficie agricola disponibile, trasformando i terreni nudi (inclusi i mappali 110 e 333) in colture cerealicole e vitivinicole (cfr. doc. 12 - Foto aeree storiche);

13. che i due terreni in parola (mappali 110 e 333) costituiscono non solo una parte integrante, ma addirittura lo snodo centrale dell'intera azienda agricola, ciò che è reso vieppiù evidente dalla totale assenza di qualsivoglia via d'accesso (pubblica o privata, carrabile o pedonale, agricola o urbana) che consenta di accedere ai due suddetti fondi senza passare dalla proprietà Lot-Milanese; in altre parole: ai due suddetti mappali è possibile accedere solo dalla proprietà Lot-Milanese, ed infatti gli unici soggetti che ad essi hanno avuto storicamente accesso per le necessità di coltivazione e gestione del fondo, sono stati proprio - e solo - i ricorrenti ed i loro collaboratori agricoli;

14. che i ricorrenti sono pacificamente pieni, liberi ed esclusivi possessori dei due terreni in parola già dal 1949, avendo unito al proprio possesso - già di per sé ultra-quindecennale - quello dei propri danti causa (Milanese Costantino prima, e Milanese Danilo poi);

15. che quantomeno dal 1996, anno di formale costituzione dell'impresa individuale agricola "Giacomina Lot", i ricorrenti si comportano personalmente uti domini provvedendo alla coltivazione e gestione di tale fondo in via autonoma, secondo quanto previsto dalla L. 203 del 1982;

16. che nel corso dei vari decenni nessuno ha mai rivendicato la proprietà dei mappali 110 e 333, o comunque adottato comportamenti incompatibili con la posizione proprietaria dei ricorrenti, il cui possesso è pertanto pacifico, continuo ed ininterrotto;

17. che i ricorrenti hanno interesse a vedere accertata la propria qualità di comproprietari - per quote uguali - dei mappali 110 e 333 per intervenuta usucapione;

18. che non risultano trascritte nel ventennio antecedente alla proposizione del presente ricorso domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali o personali di godimento sui terreni in parola come da ispezione presso la competente Agenzia del Territorio (cfr. doc. 13 - Visura ipotecaria mappali 110 e 333);

19. che i terreni in oggetto presentano un reddito dominicale pari rispettivamente a € 5,34 (per il mappale 110) e € 3,86 (per il mappale 333) e che il loro reddito complessivo è quindi inferiore a Lire 350.000, soglia fissata dall'art. 2 della L. 10 maggio 1976 n. 346 quale limite affinché detti fondi possano essere oggetto di usucapione ai sensi dell'art. 1159-bis c.p.c., secondo la procedura di cui alla legge n. 346/1976;

20. che sui due suddetti mappali non insistono fabbricati, né urbani né rurali ( );

21. che i terreni in oggetto sono inoltre destinati in concreto all'attività agricola, ed infatti sono coltivati dai ricorrenti, e, prima di loro, dai loro danti causa, complessivamente da circa 70 anni;

22. che tale attività è parte fondamentale dell'economia rurale del territorio, oltre che della famiglia coltivatrice costituita dai ricorrenti;

23. che, alla luce di tutto quanto sopra premesso e considerato, i ricorrenti Lot Giacomina e Milanese Costantino hanno interesse a far accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione del diritto di proprietà dei terreni siti nel Comune di Sarmede (TV) censiti al C.T. di detto Comune al Foglio n. 20, mappali: - n. 110 (seminativo cl. 3, superficie 1148 m2, R.D. Euro 5,34, R.A. Euro 4,15); - n. 333 (seminativo cl.4, superficie 1246 m2, R.D. Euro3,86, R.A. Euro 3,54);

24. che, come visto, coloro che dai registri immobiliari risultano intestatari dei terreni oggetto della presente domanda sono deceduti e/o irreperibili, con la conseguenza che - espletate le formalità pubblicitarie di cui all'art. 3, comma 2, l. 10.5.1976, n. 346 - non sarà necessario procedere ad alcuna notifica della presente istanza ai sensi della medesima disposizione. Ove il Giudice ritenesse necessario provvedere a detta notifica nei confronti della sig.ra Coan Teresa fu Gio-Batta, viste le difficoltà sinora incontrate nell'ottenere qualsiasi informazione anagrafica sul suo conto, si chiede sin d'ora, in subordine, di essere autorizzati a notificare nei suoi soli confronti per pubblici proclami.

\* \* \*

Per tutto quanto sopra, i ricorrenti Lot Giacomina, C.F. LTOGMN46E47E071Y, e Milanese Costantino, C.F. MLNCTN68H19M089A, come sopra domiciliati rappresentati e difesi

#### RICORRONO

al Tribunale di Treviso affinché, visti l'art. 1159 bis c.c., nonché la Legge n. 346/76, con le formalità ivi previste, riconosca e dichiari, con decreto, di proprietà piena ed esclusiva dei ricorrenti Lot Giacomina, C.F. GMN46E47E071Y, e del di lei figlio sig. Milanese Costantino, C.F. MLNCTN68H19M089A, gli immobili descritti censiti al C.T. del Comune di Sarmede (TV) al foglio 20, particelle: - n. 110 (seminativo cl. 3, superficie 1148 m2, R.D. Euro 5,34, R.A. Euro 4,15); - n. 333 (seminativo cl.4, superficie 1246 m2, R.D. Euro3,86, R.A. Euro 3,54); il tutto come da mappe ed estratti catastali qui prodotti, disponendo che il provvedimento così emanato tenga luogo dell'atto necessario a far sì che i diritti di proprietà relativi ai terreni risultino trasferiti in modo definitivo ai ricorrenti, ed agli stessi intestati nei Pubblici Registri Immobiliari, con ordine al competente Conservatore dei RR.II. di Treviso di operare a semplice richiesta la trascrizione dell'emananda sentenza e di procedere alle ulteriori trascrizioni e vulture necessarie a tale scopo, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Si chiede altresì la condanna alle spese dei convenuti in caso di resistenza. Con l'avvertimento e diffida a chiunque vi abbia interesse, a proporre opposizione davanti al Tribunale di Treviso nel termine di novanta giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di affissione oppure dalla data di notifica del presente ricorso e del pedissequo decreto. In via istruttoria: Qualora sia ritenuta necessaria la loro assunzione, si indicano i seguenti testi sui seguenti capitoli di prova:

1) «Vero che i due terreni (mappali 110 e 333), siti in agro di Sarmede (TV) ed evidenziati con il colore giallo nella mappa che Le viene mostrata (doc. 2), sono coltivati dai sig.ri Lot Giacomina e Milanese Costantino quantomeno a far data dal 2002»;

2) «Vero che i due terreni (mappali 110 e 333), siti in agro di Sarmede (TV) ed evidenziati con il colore giallo nella mappa che Le viene mostrata (doc. 2) sono accessibili esclusivamente dai terreni evidenziati con il colore verde»; Si indicano quali testimoni sui capp. 1 e 2 i signori: - Edoardo Casagrande, nato a Oderzo (TV) il 08.03.1955, residente in (omissis), c.f. CSGDRD55C08F999U; - Mauro Gava, nato a Vittorio Veneto (TV) il 05.01.1978, residente (omissis), c.f.: GVAMRA78A05M089I; - Sergio Gallo, nato a Sarmede (TV) il 09.09.1964, residente (omissis), c.f.: GLLSRG64P09I435I; - Giuseppe Da Re, nato a Sarmede il 10.04.1930, residente (omissis), c.f.: DRAGPP30D10I435U. Con osservanza.

Verona, li 26 giugno 2023.

Avv. Marco Spezie

Avv. Matteo Salvatore

Il Giudice Assegnatario del Tribunale di Treviso, III<sup>a</sup> Sez. Civile, dott. Andrea Valerio Cambi, con decreto del 10.07.2023 ha disposto che il ricorso sia reso noto mediante le forme di pubblicità legale previste dall'art. 3 della L. 346/1976, **con l'espressa indicazione nelle pubblicazioni del termine di giorni novanta per l'opposizione di cui al terzo comma dell'art. 3 della L. 346/1976**; che il ricorso sia notificato a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile e a coloro che, nel ventennio, abbiano trascritto domande giudiziali dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sul fondo; che in caso di mancata opposizione, vengano ascoltati i testi indicati nel ricorso, sui capitoli ivi dedotti, fissando a tal fine l'udienza del 14.12.2023 ore 12.15.

Il Giudice letta l'istanza depositata in data 5.9.2023 dispone che l'udienza già fissata per il 14.12.2023 sia differita al 9.5.2024 ore 10.00 dichiara il non luogo a provvedere sull'istanza di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami, trattandosi di atto di competenza del Presidente del Tribunale.

Treviso, 06/09/2023

Il giudice Dott. Andrea Valerio Cambi