

TRIBUNALE DI LUCCA

Atto di citazione per usucapione e contestuale

convocazione per la mediazione obbligatoria

Nell'interesse di

- **BERNARD ANTHONY WADE**, codice fiscale WDA BNR 56S26 Z116X,
nato il 26.11.1956 a Dublino (Irlanda), cittadino irlandese titolare di
passaporto n.PV5369218 rilasciato dall'Ufficio Passaporti di Dublino il
12.06.2023 con scadenza 11.06.2033 (**doc.1**) e **ANN GRAINNE CRONIN**
coniugata Wade, codice fiscale CRN GNN 60S70 Z116B, nata il 30.11.1960
a Dublino (Irlanda), cittadina irlandese titolare di passaporto n.PV8878771
rilasciato dall'Ufficio Passaporti di Dublino il 14.06.2023 con scadenza
13.06.2033 (**doc.2**), coniugi residenti in Pescaglia (LU), Località Villabuona
n.9, elettivamente domiciliati ai fini del presente atto in Lucca, Via Emma
Castelnuovo n.21 nello Studio dell'Avv. Enrico Lattanzi - codice fiscale LTT
NRC 66H17 L833A, pec enrico.lattanzi@pec.avvocatilucca.it (al quale
dichiarano di voler ricevere le comunicazioni di Cancelleria ex art. 125 c.p.c.)
- che li rappresenta e difende in virtù di procura alle liti rilasciata su separato
file allegato al presente atto in formato PDF (**doc. 3**).

* * *

◆ **OGGETTO:** accertamento e riconoscimento di acquisto per
usucapione di bene immobile

◆ **CONDIZIONI DI PROCEDIBILITÀ DELLA DOMANDA:** ai
sensi dell'articolo 163, comma III bis, c.p.c. si dichiara che la
domanda di usucapione proposta verte in materia di diritti reali ed è,

pertanto, soggetta alla condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5 D. Lgs. N.28/2010.

Si dà atto che le parti attrici ha attivato dinanzi all'Organismo di Mediazione Forense dell'Ordine degli Avvocati di Lucca il procedimento di mediazione, con primo incontro fissato al **29 giugno 2026 ore 9.30** da remoto, dinanzi al mediatore Avv. Giovanni Del Carlo (Mediazione n.129/2026), con invito che si notifica contestualmente al presente atto di citazione.

* * *

PREMESSO

A) che con atto ai rogiti Notaio Luca Nannini Rep. n.54216 Fasc. n.2709 del 4 novembre 2005 (**doc.4**) Bernard Anthony Wade e Ann Grainne Cronin coniugata Wade hanno acquistato:

* un fabbricato per civile abitazione ad uso abitativo posto nel Comune di Pescaglia (LU), Località Villabuona civico n.9 rappresentato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 44, Mappale 123,

* un fabbricato rurale sito ove sopra e censito nel Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 44, Mappale 143 "*con diritto alla corte rappresentata dal mappale 145*",

* un appezzamento di terreno incolto con resti di fabbricato sito ove sopra e censito nel Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 44, Mappale 144 "*con diritto alla corte rappresentata dal mappale 145*";

B) che sull'area confinante lato ovest è ubicato un immobile di vecchia

costruzione in pietra attualmente allo stato di rudere e in gran parte demolito;

C) che l'immobile - composto da due vani al piano terra (e presumibilmente erano presenti due locali adibiti a deposito nella parte superiore del bene) - risulta derelitto, come emerge dalla documentazione fotografica versata in atti **(docc.5-6)**;

D) che tale immobile, presumibilmente abbandonato sin dagli anni '20/'30, è attualmente identificato in atti al Catasto Terreni del Comune di Pescaglia (LU) al Foglio 44 dal Mappale 122, ente urbano di mq.71 - già dall'impianto meccanografico del 26/08/1970 - mentre non risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, come risulta dall'allegata documentazione catastale ovvero la planimetria **(doc.7)**, l'estratto di mappa **(doc.8)**, la visura storica catastale del Foglio 44 Mappale 122 **(doc.9)** e la relativa ispezione in Conservatoria **(doc.10)** e la stampa da banca dati informatizzata a nome Silvestri Ester **(doc.11)**;

E) che, nello specifico, dalle ricerche svolte negli archivi cartacei dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e dell'Archivio di Stato di Lucca, detto immobile risultava essere stato inventariato al N.C.E.U. del Comune di Pescaglia con Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana Mod.1 presentata in data 30/12/1939 e registrata al n.538 (scheda n.22071181), sottoscritta dalla signora Silvestri Ester fu Eugenio, residente in Convalle, in qualità di comproprietaria **(doc.12)**;

F) che nel predetto Modello 1 del 30/12/1939 era stato in particolare indicato:

- che la destinazione d'uso era di "abitazione",

- che la ditta da intestare al N.C.E.U. era "*Silvestri Alessandro e Ester*"

fu Eugenio”,

- che il primo intestatario (Silvestri Alessandro) era residente in “America del Sud (Buenos Aires)”,

- che il possesso era pervenuto per “*eredità*”,

- che l’unità immobiliare non era tenuta in uso dalla signora Silvestri Ester perché “*sfitta - deteriorata non abitabile*” (sub. doc.12);

G) che con Mod.5 di accertamento e classamento del citato Mod.1 del 30/12/1939 - eseguito in data 30/11/1942 - all’unità immobiliare erano stati attribuiti l’identificativo catastale “*Foglio 44 A Mappale 122*” ed i dati di classamento con relativo censimento alla partita N.C.E.U. n.1251 (oltre all’indicazione della ditta da iscrivere al N.C.E.U. “*Silvestri Ester fu Eugenio maritata Pardini*”) e che a seguito di successiva attività catastale di accertamento detta partita N.C.E.U. n.1251 era stata “ESTINTA” e nel Mod.5 era stata apposta l’annotazione di “fabbricato inabitabile” come risulta dall’allegata documentazione (**doc.13**);

H) che dalla consultazione della banca dati catastale informatizzata dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Servizi Catastali è stata altresì rilevata l’esistenza del soggetto “*Silvestri Ester nata a Pescaglia il 24/03/1883*” che si presume essere lo stesso soggetto indicato con il nominativo di “*Silvestri Ester fu Eugenio maritata Pardini*”;

I) che con mail inviata in data 2 ottobre 2020 all’ufficio protocollo del Comune di Pescaglia è stato richiesto di eseguire una ricerca storica sui nominativi “*Silvestri Alessandro fu Eugenio*” e “*Silvestri Ester fu Eugenio nata a Pescaglia il 24/03/1883, maritata Pardini*” per verificare l’eventuale esistenza di loro discendenti (**doc.14**);

L) che con mail di risposta inviata in data 17 novembre 2020 (**doc.15**)

il Comune di Pescaglia (LU) ha comunicato i seguenti dati:

* Silvestri Maria Ester Melania, figlia di Silvestri Eugenio e Cortopassi Ermidia, nata a Pescaglia il 24.03.1883, sposata con Pardini Giovanni l'11.10.1925, morta il 26.02.1966 senza figli,

* Silvestri Giovanni Alessandro Giordano, figlio di Silvestri Eugenio e Cortopassi Ermidia, nato a Pescaglia il 6.03.1888, sposato con Moriconi Fiorina il 19.05.1912, data morte sconosciuta, con i seguenti quattro figli:

- Giò Alberigo, nato a Pescaglia il 7.02.1914 e morto il 13.07.1918,
- Eugenio Vittorio, nato a Pescaglia il 1.09.1917 e morto il 3.10.1917,
- Alfonsina, nata a Pescaglia il 22.11.1919,
- Bruno Gino Giovanni, nato a Pescaglia il 28.09.1922;

M) che con successiva mail del 15 gennaio 2021, è stato chiesto al Comune di Pescaglia se era possibile reperire ulteriori informazioni sull'eventuale esistenza di eredi discendenti dei 4 figli del signor Silvestri Giovanni Alessandro Giordano, così come indicati nella mail del 17 novembre 2020;

N) che con ultima mail di risposta inviata in data 10 marzo 2022 il Comune di Pescaglia ha ribadito che non era stato possibile trovare ulteriori informazioni oltre a quanto già comunicato con la mail del 17 novembre 2020 (**doc.16**);

O) che a seguito di richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare con prot.n.LU 13024 del 16/02/2026, è stato rilasciato il certificato ipotecario generale n.LU 16932 anno 2026 (**doc.17**) dal quale risulta che - nel periodo

temporale compreso tra il 01/01/1939 ed il 16/02/2026 - non è stata

rintracciata NESSUNA trascrizione “*a favore e contro*” per i soggetti

- Silvestri Alfonsina, nata a Pescaglia il 22.11.1919,

- Silvestri Alfonsina fu Giovanni Alessandro Giordano,

- Silvestri Bruno Gino Giovanni, nato a Pescaglia il 28.09.1922,

- Silvestri Bruno Gino Giovanni fu Giovanni Alessandro Giordano,

- Silvestri Giovanni Alessandro Giordano nato a Pescaglia il
06.03.1888,

- Silvestri Giovanni Alessandro Giordano fu Eugenio,

- Silvestri Maria Ester Melania, nata a Pescaglia il 24.03.1883,

- Silvestri Maria Ester Melania fu Eugenio;

P) che dal momento del loro acquisto i signori Wade hanno posseduto e possiedono *uti dominus* - in maniera pubblica, pacifica, ininterrotta, indisturbata ed esclusiva - l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Pescaglia (LU) al Foglio 44 Mappale 122.

* * *

IN DIRITTO

I requisiti indispensabili affinché possa dirsi compiuta l'usucapione ex art 1158 c.c. sono i seguenti:

a) il potere di fatto sulla cosa, che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio della proprietà, da parte di chi non è titolare del diritto corrispondente;

b) la durata dello stesso per un certo tempo stabilita dalla legge;

c) la presenza in capo al richiedente dell'*animus rem sibi habendi*, la cui sussistenza non è esclusa dalla consapevolezza del possessore di non

essere il titolare del diritto che si vuole usucapire.

Nell'ordinamento vigente, il possesso si manifesta nell'esercizio del potere di fatto sulla cosa ovvero un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Tale situazione si distingue dalla detenzione solo per l'atteggiamento psicologico del soggetto che lo esercita: nel possesso, si riscontra un "*animus rem sibi habendi*" (ossia, l'intenzione o il volere di esercitare la signoria che è propria del proprietario o del titolare del diritto reale) mentre, in caso di detenzione, il soggetto è caratterizzato da un "*animus detinendi*" (che implica il riconoscimento dell'altrui signoria).

Essendo ricollegato, sia sotto il profilo materiale (*corpus*) che sotto quello psicologico (*animus*) ad una situazione di fatto, il possesso non è escluso, dunque, dalla conoscenza del diritto altrui, né è subordinato all'esistenza della correlativa situazione giuridica.

I signori Wade hanno agito in questo lungo e continuativo periodo come quali unici ed esclusivi proprietari dell'area identificata dal Mappale 122 non essendo mai stato contestato da parte di alcuno, tale utilizzo.

L'esercizio continuato e protratto per oltre vent'anni del potere di fatto su detto immobile ne legittima quindi l'acquisto per usucapione,

Non vi è dubbio che si è trattato di un comportamento "*pacifico*" (gli attori hanno di fatto inglobato all'interno della propria proprietà l'area confinante che già utilizzavano in via pressoché esclusiva, in quanto immediatamente adiacente), "*incontestato*" (atteso che l'utilizzo esclusivo, prima, e il successivo materiale accorpamento alla loro proprietà non è mai stato oggetto di contestazione) nonché "*continuativo ed ininterrotto*".

La condotta dell'attrice è stata contraddistinta per oltre 40 anni dal c.d. *animus possidendi*, mediante l'esercizio sul locale in questione di tutte le facoltà tipiche di chi è titolare di un diritto reale di proprietà; e nel corso di questi anni non solo non è mai stato contestato da alcuno tale diritto, né il locale è mai stato rivendicato da terzi.

INFATTO

Nel caso di specie, i signori Wade esercitano – dal momento dell'acquisto della loro proprietà in Pescaglia (LU), Via Villabuona n.9 (4.11.2005) - un potere sul compendio confinante che si è estrinsecato in un comportamento continuo, ininterrotto, pacifico, pubblico ed inequivoco, come chiaramente emerge dalla documentazione fotografica versata in atti (**docc.18-61**).

Per prima cosa si osserva che la stessa conformazione dei luoghi conferma che la proprietà Wade e quella confinante possono visivamente considerarsi un'unica proprietà: non è infatti possibile individuare alcun confine, né naturale né artificiale, da cui desumere l'appartenenza dell'area in capo a soggetti terzi.

Presumibilmente il Mappale 122 era parte del compendio identificato dal Mappale 123 e oggi tale area costituisce l'accesso all'abitazione dei signori Wade.

Dalla documentazione rinvenuta e dalle notizie in possesso degli attori emerge, come già detto, che l'area identificata dal Mappale 122 era compendio era intestata a Silvestri Alessandro e Silvestri Ester, vissuti nel compendio sino agli anni '20: in seguito Silvestri Alessandro risultava emigrato in America del Sud e la sorella trasferita a Convalle (piccola frazione nel Comune di Pescaglia) per il deterioramento del compendio,

dichiarato poi "inabitabile" come risulta dalla documentazione catastale reperita nel 1939.

Si è altresì appurato per vie brevi dai vicini che il Comune di Pescaglia, stante il totale abbandono in cui versava il bene (pericolante e potenzialmente pericoloso), lo ha demolito in due fasi (presumibilmente a metà degli anni Settanta e nel biennio 2002/2004).

Di certo, come risulta dalla documentazione agli atti, al momento dell'acquisto della proprietà da parte dei signori Wade, l'area confinante era nelle condizioni in cui versa attualmente (completamente deruto).

In pratica dall'anno successivo al loro acquisto (4.11.2005), i signori Wade hanno provveduto personalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria di detto fondo, provvedendo direttamente e/o a proprie spese al taglio di erba, edera e alberi per evitare che l'area sia invasa dalla vegetazione selvaggia (sub doc.).

Ciò anche nell'interesse della comunità locale, scongiurando in questo modo il rischio che la vegetazione in costante crescita si impigli nei cavi elettrici soprastanti.

Oltre alla ordinaria manutenzione e pulizia, gli esponenti si sono altresì fatti carico di eseguire lavori di risanamento e livellamento dell'area con scavi finalizzati a garantire un isolamento e prevenire fenomeni di infiltrazione, come sarà provato in corso di causa.

L'area è quotidianamente utilizzata dagli attori per l'accesso alla propria abitazione e i signori Wade vi tengono regolarmente sedie e tavolo e usano tale spazio come loro veranda.

I signori Wade hanno inoltre utilizzato - e usano tuttora - l'area come deposito

del materiale di risulta delle opere di ristrutturazione del proprio metato; il tutto come verrà testimonialmente provato nel prosieguo di causa.

La circostanza che i predetti si siano sempre preoccupati di valorizzare e abbellire l'area antistante la propria abitazione, prendendosene cura e organizzandola a proprio gusto fa sì che detti terreni siano da considerarsi, animo e corpo, cosa propria degli attori, da tempo ultraventennale.

Dal momento del loro acquisto, i signori Wade hanno messo cartelli con la scritta "Divieto di accesso" e "Proprietà privata" su entrambi i lati della proprietà che si affacciano sulla strada/sentiero pubblico, anche allo scopo di scoraggiare l'ingresso dei bambini del posto stante l'instabilità dei muri pericolanti..

Da ultimo, si ribadisce che gli attori hanno sempre pacificamente goduto del bene, senza aver ricevuto mai alcuna contestazione (giudiziaria o stragiudiziale) e/o rivendica della proprietà di tale area

L'interesse ad agire degli esponenti è inoltre legato alla necessità di accedere in sicurezza per le riparazioni al tetto, al camino e a due delle quattro pareti esterne della proprietà e ogni altro intervento di manutenzione dell'immobile tale da interessare anche la proprietà finitima (ad esempio, il condotto del riscaldamento centralizzato, l'impianto di climatizzazione e le tubature); in difetto, gli esponenti si trovano nell'impossibilità di assicurare il sito fornendo un'adeguata copertura assicurativa ai lavoratori incaricati dell'esecuzione delle opere.

Stante il compimento del tempo utile ad usucapire e stante il possesso continuo, pacifico, esclusivo ed incontestato dell'unità immobiliare

identificata nel Catasto terreni del Comune di Pescaglia (LU) al Foglio 44 Mappale 122, i signori Bernard Anthony Wade e Ann Grainne Cronin coniugata Wade intendono chiedere all'adito Ill.mo Tribunale il riconoscimento dell'avvenuto acquisto per usucapione ai sensi dell'art. 1158 c.c. di detta area formalizzando così la sua piena ed esclusiva proprietà di detto immobile.

Tutto ciò premesso Bernard Anthony Wade e Ann Grainne Cronin coniugata Wade, ut supra rappresentati e difesi

INVITANO

gli eredi dei signori

- **Silvestri Maria Ester Melania**, figlia di Silvestri Eugenio e Cortopassi Ermidia, nata a Pescaglia il 24.03.1883, sposata con Pardini Giovanni l'11.10.1925,

- **Silvestri Giovanni Alessandro Giordano**, figlio di Silvestri Eugenio e Cortopassi Ermidia, nato a Pescaglia il 6.03.1888, sposato con Moriconi Fiorina il 19.05.1912,

collettivamente e impersonalmente - che risulteranno per pubblici proclami - dei quali sono sconosciuti il luogo e data di nascita, l'ultima residenza e l'ultimo domicilio, a partecipare all'incontro di mediazione fissato per il giorno **29 giugno 2026 ore 9.30** da remoto, presso la sede dell'Organismo di Mediazione Forense dell'Ordine degli Avvocati di Lucca (ovvero i locali del locale Tribunale in Lucca, Via Galli Tassi n.61) dinanzi al designato Mediatore Avv. Giovanni Del Carlo (procedimento n. 129/2026) e

AVVISANO

le parti convenuti di prendere visione del Regolamento di mediazione e di

compilare il modulo di adesione disponibili su <https://www.ordineavvocati.lu.it/mediazione/> e di contattare la Segreteria dell'Organismo al n.0583/55351 per ogni chiarimento, necessità e adempimento.

Le parti convenute dovranno partecipare personalmente con l'assistenza di un avvocato a tutti gli incontri di mediazione e la loro mancata partecipazione all'incontro di mediazione potrà essere valutata dal Giudice del successivo giudizio ex art. 116, comma 2, c.p.c..

Contestualmente - per il caso di mancata conciliazione - Bernard Anthony Wade e Ann Grainne Cronin coniugata Wade, ut supra rappresentati e difesi

CITANO

gli eredi dei signori

- **Silvestri Maria Ester Melania**, figlia di Silvestri Eugenio e Cortopassi Ermidia, nata a Pescaglia il 24.03.1883, sposata con Pardini Giovanni l'11.10.1925,

- **Silvestri Giovanni Alessandro Giordano**, figlio di Silvestri Eugenio e Cortopassi Ermidia, nato a Pescaglia il 6.03.1888, sposato con Moriconi Fiorina il 19.05.1912,

collettivamente e impersonalmente - che risulteranno per pubblici proclami - dei quali sono sconosciuti il luogo e data di nascita, l'ultima residenza e l'ultimo domicilio,

a comparire dinanzi al Tribunale di Lucca ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c. all'udienza del **12 febbraio 2027 ore 9.00** e ss., con invito a costituirsi nel termine di settanta giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme

stabilite dall'art. 166 c.p.c..

Con l'avvertimento:

- che la mancata costituzione o la costituzione oltre i suddetti termini implica

le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c.,

- che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi

davanti al Tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 86 o da leggi

speciali,

- che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per

l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato,

- che in mancanza di costituzione, si procederà in sua contumacia,

per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

“Piacchia all'Ecc.mo Tribunale adito, in accoglimento integrale della domanda attrice:

*1) **accertare e dichiarare** che i signori Bernard Anthony Wade, codice fiscale*

WDA BNR 56S26 Z116X, nato il 26.11.1956 a Dublino (Irlanda) e Ann

Grainne Cronin, coniugata Wade, codice fiscale CRN GNN 60S70 Z116B,

nata il 30.11.1960 a Dublino (Irlanda), coniugati e residenti in Pescaglia

(LU), Località Villabuona n.9, possiedono in modo esclusivo, pacifico ed

ininterrotto quantomeno da oltre vent'anni l'unità immobiliare sita in

Comune di Pescaglia (LU), Località Villabuona e censita nel Catasto Terreni

del predetto Comune al Foglio 44, Mappale 122 che confina con la proprietà

dei predetti.

*2. per l'effetto, **dichiarare** in favore dei predetti Bernard Anthony Wade e Ann*

Grainne Cronin coniugata Wade, con le generalità sopraindicate,

l'intervenuto acquisto della proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Pescaglia (LU), Località Villabuona e censita nel Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 44, Mappale 122 per usucapione ventennale ex art. 1158 cod. civ.;

*3. **Ordinare** ai sensi dell'art. 2651 cod. civ. al competente Conservatore dei Registri immobiliari di Lucca di trascrivere l'emananda sentenza.*

*4. **Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio**".*

Con espressa riserva di integrare e precisare le istanze istruttorie nonché di produrre documenti nei modi e nei termini di legge, anche in relazione al comportamento processuale dei convenuti.

Ai sensi dell'art. 14 D.P.R. n.115/2002, si dichiara che il valore del presente procedimento è indeterminabile e che, pertanto, il contributo unificato è pari ad euro 518,00.

Si producono:

- 1) passaporto Bernard Anthony Wade;
- 2) passaporto Ann Grainne Cronin coniugata Wade;
- 3) procura alle liti Avv. Lattanzi;
- 4) rogito acquisto Notaio Nannini del 4.11.2005;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) planimetria;
- 8) estratto di mappa;
- 9) visura storica catastale;
- 10) ispezione presso Agenzia del Territorio,
- 11) stampa da banca dati informatizzata a nome Silvestri Ester;

12) dichiarazione di unità immobiliare urbana mod.1 del 30/12/1939;

13) Mod.5 di accertamento e classamento del 30/11/1942;

14) mail Avv. Lattanzi 2 ottobre 2020;

15) mail Comune di Pescaglia del 17 novembre 2020;

16) mail Comune di Pescaglia del 10 marzo 2022;

17) certificato ipotecario generale n.LU 16932 anno 2026;

18) -61) documentazione fotografica;

62) domanda di mediazione;

63) comunicazione di avvio procedura di mediazione.

Lucca, 15 aprile 2026.

Con ossequio

Avv. Enrico Lattanzi