

AVV. GIANPIERO MASCAGNI

Via Zanardelli, n. 32/A – 46043 Castiglione delle Stiviere (MN) – Tel. / Fax 0376638100

P. IVA: 01342830203 – C. F.: MSCGPR54S14B907P

pec: gianpiero.mascagni@mantova.pecavvocati.it

mail: info@avvocatomascagni.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

RICORSO PER USUCAPIONE SPECIALE EX ART. 1159 BIS C.C.

II CONSORZIO IRRIGUO VASI PALPICI, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (doc. 1) con il proc. dom. avv. Gianpiero Mascagni (C.F. MSC GPR 54S14B907P) per delega in calce al presente atto che indica per le comunicazioni la seguente pec: gianpiero.mascagni@mantova.pecavvocati.it

ESPONE

Il Consorzio in epigrafe, da tempo immemore e comunque sin dalla sua costituzione avvenuta il [REDACTED] (doc. 2) ha posseduto, manifestamente ed ininterrottamente *uti dominus* il piccolo fondo rustico costituito dai terreni ubicati in **Comune di ASOLA**, Via Sorbara Cerviere n. 33, di seguito meglio descritti:

CATASTO TERRENI - Part. 4728 - Fg. 64 part. 20 vigneto, Cl. 02, Ha 00.22.80 RD 22,96 RA 15,31; Fg. 64 part. 23 Incolto Sterrato Ha 00.19.20

con annessi fabbricati pertinenziali e funzionali all'esercizio dell'attività agricola, identificati al catasto del Comune di Asola al:

Fg. 64 part. 136 sub. 1, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita 195,00; Fg. 64 part. 136 sub. 2 cat. F/2 (unità collabente); Fg. 64 part. 137 cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) rendita 27

A miglior comprensione della consistenza immobiliare produciamo: le planimetrie catastali (doc. 3) e n. 6 fotografie che ben rappresentano lo stato dei luoghi e il loro degrado, (doc. 4) che rappresenta un costante pericolo per la sicurezza, tanto da essere recintato dal Consorzio in modo da impedirne l'ingresso a terzi. Lo stato di degrado degli immobili rustici ne imporrebbe la messa in sicurezza che però è impedita dalla



circostanza che il Comune non può rilasciare il titolo abilitativo per l'intervento edilizio in assenza dei legittimi proprietari.

In buona sostanza, il Consorzio che gestisce l'irrigazione dei terreni dei soci, utilizza il fabbricato principale (mapp. 136) per la distribuzione, tramite pompe di sollevamento che ivi sono state installate dallo stesso Consorzio, dell'acqua per l'irrigazione proveniente dai fossati Palpice e Palpiceto, alimentati a loro volta dal fiume Chiese. L'acqua di irrigazione viene raccolta nell'invaso costituito dal mapp. 23, mentre il mapp. 20 se pur catastalmente identificato come vigneto in realtà non è tale ma costituisce pertinenza a servizio del mapp. 136.

L'impianto di sollevamento dell'acqua da irrigazione è stato costruito dal Consorzio e successivamente mantenuto come documentiamo con le fatture della ditta [REDACTED] (doc. 5); della ditta [REDACTED] (doc. 6); della ditta [REDACTED] (doc. 7); della ditta [REDACTED] (doc. 8) e [REDACTED] (doc. 9).

I proprietari degli immobili in oggetto si sono sempre disinteressati degli stessi, anche in considerazione del loro numero considerevole con conseguente parcellizzazione della proprietà. Infatti da una visura in conservatoria dei registri immobiliari del 04.05.2026 (doc. 10), tutti gli immobili di cui sopra risultano in comproprietà paritaria fra i seguenti nominativi:

- 1) A [REDACTED] Barbieri [REDACTED]
- 2) Bianchi A [REDACTED] [REDACTED]
- 3) Gestioni Aziende Agrarie srl [REDACTED]
- 4) Lupi G [REDACTED] [REDACTED]
- 5) Prezzi A [REDACTED] [REDACTED]
- 6) Prezzi O [REDACTED], [REDACTED]
- 7) SRL Cervieri Immobiliare [REDACTED]
- 8) Tonghini A [REDACTED]
- 9) Tonghini D [REDACTED]
- 10) Volta M [REDACTED]



Dalle ricerche effettuate è risultato che:

- La società Immobiliare Cerviera srl, [REDACTED]
[REDACTED] si è trasferita [REDACTED]
[REDACTED] ma è stata a sua volta
cancellata dal registro imprese il [REDACTED] (doc. 11)
- La società Gestione Aziende Agrarie srl, [REDACTED]
[REDACTED] ha cessato l'attività ed è stata cancellata dal registro imprese
in data [REDACTED] (doc. 12)
- Il sig. Bianchi A [REDACTED] che risulterebbe nato a [REDACTED] in realtà all'anagrafe di
quel Comune risulta sconosciuto (doc. 13)
- Il sig. Prezzi A [REDACTED] risulta deceduto il [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]
[REDACTED] (doc. 14)
- Il sig. Barbieri A [REDACTED] risulterebbe nato ad [REDACTED], ma non si conosce la data
di nascita, da informazioni assunte risulterebbe invece essere esistito un
[REDACTED], già residente in Comune
di [REDACTED] ivi deceduto, ma il Comune di [REDACTED] in assenza di altri dati non
ha saputo fornire informazioni (doc. 15)
- Il sig. Tonghini A [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] è ivi residente in [REDACTED]
[REDACTED]
- Il sig. Lupi G [REDACTED] è residente in [REDACTED]
- La sig.ra Volta M [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] è deceduta in [REDACTED]
[REDACTED] (doc. 16)
- Il sig. Prezzi O [REDACTED] nato a [REDACTED] è deceduto in [REDACTED]
(doc. 17)
- Il sig. Tonghini D [REDACTED] nato ad [REDACTED] è deceduto in [REDACTED]
[REDACTED] (doc. 18)

Di fatto gli unici comproprietari tutt'ora in vita sono i sigg.ri Tonghini A [REDACTED] e Lupi
G [REDACTED], i quali dispongono di una quota minimale e che comunque si sono sempre
anche loro disinteressati degli immobili de quo, dismettendone il possesso a favore del



Consorzio. Per gli altri comproprietari defunti non è stato possibile risalire ad eventuali eredi, per i quali comunque ed a tutto superare non risulta che abbiamo mai accettato l'eredità, con conseguente prescrizione del relativo diritto. (art. 480 c.c.)

Le due società (Immobiliare Cerviera srl e Gestione aziende agrarie srl) hanno cessato l'attività da diversi anni ed anch'esse non si sono mai occupate della loro quota di proprietà.

Sui presupposti generali del possesso *ad usucapionem* ex art. 1158 c.c. è recetto che il *corpus* si sostanzia nella materiale disponibilità del bene da usucapirsi, mentre *l'animus possidendi* si manifesta nel dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato, attraverso un'attività apertamente contrastante e inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui (Cass. 31328/2021); ebbene! entrambi questi requisiti ricorrono a favore del Consorzio, il quale non solo ha utilizzato gli immobili di cui è causa, per i propri scopi istituzionali sin dalla sua costituzione (irrigazione dei campi dei consorziati), senza corrispondere alcun canone/indennizzo ai proprietari ma, su di essi ha investito realizzando a sue spese le opere necessarie per il sollevamento e la canalizzazione delle acque per l'irrigazione.

Tali circostanze potranno essere, in caso di opposizione, confermate dalla prova testimoniale che dedurremo nelle conclusioni ma, già risultano dai documenti dimessi. Si ritiene che fatta eccezione per i sigg.ri Tonghini A. e Lupi G. ai quali il ricorso andrà notificato personalmente per gli altri comproprietari, per i quali è cessata l'attività da molti anni con riferimento alle società o sono venuti a mancare e di cui si disconoscono eventuali eredi che comunque avrebbero perso i diritti successori, possa essere disposta ai fini di pubblicità notizia la sola affissione della presente istanza all'albo del Comune di Asola e del Tribunale di Mantova. In subordine si chiede sia autorizzata la notifica per pubblici proclami ex art. 150 cpc

PQM

Si chiede e conclude: "Voglia il 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 in capo al Consorzio di Irrigazione Vasi Palpici, in persona del suo legale rappresentante, ut supra degli immobili in Comune di Asola di seguito descritti:
CATASTO TERRENI - Part. 4728 - Fg. 64 part. 20 vigneto, Cl. 02, Ha 00.22.80 RD 22,96 RA 15,31; Fg. 64 part. 23 Incolto Sterrato Ha 00.19.20

con annessi fabbricati pertinenziali e funzionali all'esercizio dell'attività agricola, identificati al catasto del Comune di Asola al:

Fg. 64 part. 136 sub. 1, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita 195,00; Fg. 64 part. 136 sub. 2 cat. F/2 (unità collabente); Fg. 64 part. 137 cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) rendita 27 ordinando all'Agenzia del Territorio di Mantova – Conservatoria Registri Immobiliari, la trascrizione dell'emanando provvedimento, con esonero da responsabilità e al competente ufficio catastale di provvedere alla voltura.

Con vittoria di spese ed onorari di causa in caso di opposizione

IN VIA ISTRUTTORIA E SUBORDINATA:

ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli:

1. Vero che il Consorzio Vasi Palpici sin dalla sua costituzione avvenuta il [REDACTED] ha utilizzato i terreni con i fabbricati pertinenziali ubicati in Asola [REDACTED] identificati in narrativa e rappresentati nelle fotografie che si rammostrano (doc. 4), per il conseguimento delle sue finalità ed in particolare collocandovi le pompe per il sollevamento delle acque di irrigazione convogliate sui terreni di proprietà dei consorziati;
2. Vero che il Consorzio ha installato a sua cura e spese le pompe di sollevamento delle acque nel fabbricato identificato al mapp. 136 sub. 1 rappresentato nelle fotografie che si rammostrano (doc. 4);
3. Vero che il Consorzio Vasi Palpici sui fabbricati di cui è causa, rappresentati nelle fotografie che si rammostrano (doc. 4) ed identificati ai mapp. 136 e 137 ha realizzato a sua cura e spese le manutenzioni che risultano esposte nelle fatture che si rammostrano eseguite dalle ditte [REDACTED]; [REDACTED]



██████████ (docc. da 5 a 9);

- Testi: Geom. A. [REDACTED] Giazzoli, Chiesa S. [REDACTED] e rag. C. [REDACTED] Belli.

Valore della controversia ai fini del contributo unificato euro 48.992,00.

Castiglione delle Stiviere (MN), Lì 26/05/2026

AVV. GIANPIERO MASCAGNI

