

Accoglimento totale n. cronol. 5154/2026 del 23/04/2026

RG n. 905/2023

Repert. n. 1065/2026 del 23/04/2026

R.G. 905/2023



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

DECRETO EX ART. 3, COMMA 5, LEGGE 10 MAGGIO 1976 N. 346

nella causa iscritta al n. r.g. 905/2023

PROMOSSA DA

CALIGIORE ROBERTO, nato a Palazzolo Acreide il 16/10/1969, codice fiscale CLGRRT69R16G267B, rappresentato e difeso dall'avvocato Nicola Farina ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Palazzolo Acreide via Garibaldi Ronco Musso n.1, giusta procura in atti;

RICORRENTE

CONTRO

PANTANO ROVELLA SALVATORE, AZZARO FRANCESCA E QUATTROPANI GIUSEPPE

RESISTENTI

Il Giudice dott.ssa Giulia Pesce,

visto l'art. 3 della legge 10.5.1976;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22/4/2026;

ha pronunciato il seguente

DECRETO

La domanda di usucapione di parte ricorrente è fondata e va accolta.

Con ricorso depositato *ex artt.* 1159*bis* c.c. e art. 3 l. 346/1976 in data 21/2/2023 Caligiore Roberto ha chiesto – previo esperimento delle relative formalità pubblicitarie – l'accertamento e la dichiarazione del suo diritto di proprietà sul fondo agricolo sito in Noto contrada Santa Lucia – Serravetrano, iscritto al Catasto del Comune di Noto, foglio 26, particella 74, per intervenuta usucapione speciale.



Accoglimento totale n. cronol. 5154/2026 del 23/04/2026

RG n. 905/2023

Repert. n. 1065/2026 del 23/04/2026 .

A fondamento del proposto ricorso, ha, infatti, dedotto di aver acquistato in data 29/12/1997 la piena proprietà di un fondo rustico formato da diversi appezzamenti con annessi fabbricati rurali sito in Noto, contrada Santa Lucia, individuato al foglio 26, particelle nn. 6, 7, 10, 60, 69 e 72 e di aver – dalla predetta data – acquisito pieno possesso anche del fondo contrassegnato dalla particella n. 74, seppur non rientrante tra le particelle acquistate.

In particolare, ha evidenziato di aver pacificamente, ininterrottamente e pubblicamente posseduto *uti dominus* il predetto fondo per oltre venti anni, precisando di aver provveduto alla sua coltivazione e all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

Con decreto del 20/7/2023 e successiva ordinanza del 6/9/2023 sono state prescritte le formalità pubblicitarie richieste dalla normativa di riferimento.

Alla successiva udienza dell'1/10/2025 è stata espletata l'attività istruttoria ammessa e all'esito il Giudice ha rinviato all'udienza del 22/4/2026 per la decisione.

Orbene, alla luce di tutto quanto sopra, il ricorso merita di essere accolto.

L'art. 1159 *bis* comma 4 c.c. prevede che *“Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche 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”*, richiamando all'uopo l'art. 2 della l. n. 346/1976 che prevede un reddito dominicale non superiore a lire 350.000.

L'art. 3 della l. 346/1976 statuisce che *“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 è 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 è 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 perentia diretta a rivendicare la proprieta o altri diritti reali di godimento sui fondi medesimi. Contro la richiesta di riconoscimento è ammessa opposizione da parte di chiunque vi abbia interesse entro novanta giorni dalla scadenza del termine di affissione oppure dalla data di notifica di cui al comma precedente. Sull'opposizione il pretore giudica con sentenza nei limiti della propria competenza per valore. Tuttavia, quando il valore dei fondi cui l'opposizione si riferisce eccede tali limiti, il pretore rimette gli atti al tribunale competente. Quando non è fatta opposizione, il pretore, raccolte, ove occorra, le prove indicate ed assunte le informazioni opportune, provvede con decreto, per il quale, in caso di accoglimento dell'istanza, si osservano le forme di pubblicità previste dal secondo comma. Contro tale decreto può essere proposta opposizione entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di affissione, il pretore provvede ai sensi del comma precedente. Contro il decreto di rigetto il ricorrente può proporre reclamo, entro trenta giorni dalla comunicazione, mediante ricorso al tribunale, che provvede in camera di consiglio. Il decreto di accoglimento non opposto e la sentenza definitiva passata in cosa giudicata, ove contenga riconoscimento di proprietà, costituiscono titolo per la trascrizione ai sensi dell'articolo 2651 del codice civile. Sono salvi i diritti che i terzi di buona fede abbiano acquistato da colui che ha ottenuto il decreto o la sentenza di cui al comma precedente, purché l'acquisto abbia avuto luogo in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale con cui si faccia valere sull'immobile un diritto di proprietà od altro diritto reale”.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che “Affinché l'art. 1159 bis c.c. possa operare - solo per ciò che attiene all'acquisto a titolo originario del diritto di proprietà e non anche di diritti reali minori (Cass. n. 867/2000) – devono ricorrere anzitutto i seguenti presupposti: a) che si tratti di “fondi rustici” con annessi fabbricati siti in comuni classificati montani, qualunque siano la loro estensione ed il loro reddito; b) che – a seguito dell'aggiunta alla legge n. 346 del 1976 operata dalla legge n. 97 del 1994 - si tratti di “fondi rustici” con annessi fabbricati siti in comuni non classificati montani, quando il loro reddito dominicale non risulti superiore ai limiti fissati dalla legge speciale. Sebbene l'art. 2 della legge n. 346 del 1976 si limiti a prevedere l'applicazione dell'art. 1159 bis c.c. ai “fondi rustici” senza alcuna indicazione per quanto riguarda la loro destinazione concreta, la costante giurisprudenza di legittimità ha affermato l'insufficienza dell'iscrizione del terreno nel catasto agrario, e per i fondi situati in Comuni non classificati montani, anche la presenza del reddito dominicale non superiore ai limiti di legge, ritenendo che “per l'applicazione dell'istituto dell'usucapione



Accoglimento totale n. cronol. 5154/2026 del 23/04/2026
RG n. 905/2023
Repert. n. 1065/2026 del 23/04/2026

speciale sia sempre necessaria la concreta destinazione all'attività agricola del fondo rustico, il quale, quindi, deve consistere in 'una bene individuata entità agricola, avente destinazione e preordinazione a una propria vicenda produttiva' (in questi termini, richiamando Cass. n. 2159/1986, Cass. n. 1045/1995; conformi, tra altre, Cass. n. 1335/2000; Cass. n. 14577/2004)" (cfr. Cass. ord. n. 36626/2022).

Nel caso in esame è stato, dunque, depositato il ricorso avente ad oggetto l'accertamento dell'acquisto per usucapione del diritto di proprietà sul fondo iscritto al Catasto del Comune di Noto foglio 26, particella 74, stante il possesso del predetto fondo esercitato dal ricorrente a partire dal 1997 e l'utilizzo dello stesso per finalità di coltivazione.

Sono state successivamente curate da parte del ricorrente le formalità pubblicitarie prescritte, come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Noto in data 16/1/2024 (vedi deposito del 10/2/2024 di parte ricorrente). E decorsi novanta giorni dalla pubblicazione, nessun eventuale controinteressato ha proposto opposizione contro la richiesta di riconoscimento della proprietà.

Per quanto attiene ai requisiti oggettivi necessari per l'applicabilità della disciplina dell'usucapione speciale, trattandosi di fondo rustico situato in comune non montano, occorre valutare l'alternativo criterio del reddito dominicale del terreno agricolo. Nel caso di specie il reddito dominicale risulta – sulla scorta della visura prodotta in atti – rientrante nel limite previsto dalla legge.

Inoltre, va richiamata la risalente sentenza resa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 10301/1993 secondo la quale *"L'usucapione speciale disciplinata dall'art. 1159 bis cod. civ. ha ad oggetto tutti i fondi rustici, ancorché privi di annessi fabbricati - e non già soltanto quelli sui quali insistano manufatti del genere - ed è insensibile, una volta decorso il lasso di tempo per essa necessario, a mutamenti di destinazione (da agricola ad edilizia) del terreno, successivi a tale decorso, anche se anteriori alla dichiarazione giudiziale dell'intervenuta usucapione"* (richiamata anche dalla sent. n.8778/2010).

Va ulteriormente rilevato che l'attività istruttoria espletata ha adeguatamente confermato i fatti posti a fondamento della richiesta avanzata dal ricorrente.

Ed infatti entrambi i testi – i quali hanno conoscenza dei luoghi abitandovi da parecchio tempo – hanno confermato che il ricorrente già dal 1997 ha posseduto il fondo oggetto del presente giudizio utilizzandolo sia ai fini della coltivazione sia per fare pascolare i propri bovini.



In definitiva, la domanda di usucapione va accolta, essendone stato provato sia l'elemento oggettivo (il materiale possesso per almeno i quindici anni necessari ad usucapire) sia l'elemento soggettivo, costituito dalla consapevolezza di possedere il bene quale proprietario, a prescindere dalla titolarità meramente formale e catastalmente individuata.

Pertanto, va dichiarato che il ricorrente ha acquistato per usucapione il tratto di terreno sito in Noto, contrada Santa Lucia – Serravetrano, iscritto al catasto del comune di Noto al foglio 26 particella 74.

Ai sensi dell'art. 3, comma 5, legge 346/1976, per il decreto andranno osservate le forme di pubblicità previste dal secondo comma per la richiesta (affissione, per novanta giorni, all'albo del Comune di Noto, ove risultano situati i beni oggetto di domanda, la pubblicazione sul sito del Tribunale di Siracusa e la pubblicazione per estratto, per una sola volta, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana entro 15 giorni dalla data di affissione sull'albo del Comune; nonché la notifica a coloro che risultino nei registri immobiliari come titolari di diritti reali sull'immobile ed a coloro che nel ventennio antecedente alla presentazione dell'istanza abbiano trascritto contro l'istante e i suoi danti causa domanda giudiziale non perenta diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sugli immobili di cui si chiede il riconoscimento della proprietà).

Va disposta la trascrizione del presente decreto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nulla sulle spese, non potendosi individuare soccombenza alcuna.

P.Q.M.

Il Tribunale di Siracusa, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel procedimento *ex art. 3, legge 346/1976*, iscritto al n. 905/2023 R.G.;

1) dichiara che il ricorrente Caligiore Roberto ha acquistato per usucapione il tratto di terreno sito in Noto, contrada Santa Lucia – Serravetrano, iscritto al catasto del comune di Noto al foglio 26 particella 74, meglio descritto in atti;

2) dispone che per il decreto siano osservate le forme di pubblicità di cui all'art. 3, comma 2, legge 346/1976;

3) dispone la trascrizione del presente decreto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;



Accoglimento totale n. cronol. 5154/2026 del 23/04/2026
RG n. 905/2023
Repert. n. 1065/2026 del 23/04/2026.

4) nulla sulle spese.

Si comunichi.

Siracusa, 22 aprile 2026

Il Giudice

dott.ssa Giulia Pesce

