

**ALL'ON.LE TRIBUNALE DI VERBANIA - SEZIONE CIVILE**  
**RICORSO PER ACCERTAMENTO DI INTERVENUTA USUCAPIONE**  
**EX ART. 702 BIS C.P.C. E ART. 1158 C.C.**

**Per il sig. Giacomino CARTIS**, nato a Ghiffa (VB), il 08.02.1937, codice fiscale CRTGMN37B08E0030, residente in Arizzano (VB), alla via Trieste, n. 78, **rappresentato e difeso** - giusta procura ad litem separatamente caricata a mezzo portale P.C.T., ma da intendersi come apposta in calce al presente atto e costituente parte integrante dello stesso - **dall'Avv. Alessandro Corletto** del Foro di Verbania, codice fiscale CRLLSN86D16G062Y ed elettivamente domiciliato in Verbania (VB), al C.so Goffredo Mameli, n. 47, presso lo studio professionale del predetto difensore, il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni relative alla presente procedura al numero di fax 0323.586154, oppure all'indirizzo P.E.C. [alessandrocorletto@pec.it](mailto:alessandrocorletto@pec.it), comunicati al proprio Ordine professionale, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti teletrasmessi

**PREMESSO CHE**

**In data 01.12.1972** il ricorrente Giacomino Cartis acquistava dal sig. Enrico ARIOLI gli appezzamenti di terreno siti in Cresseglio (oggi Comune di Arizzano - VB) ed identificati ai mappali **128** e 129 del foglio n. 9 del Catasto Terreni del ridetto Comune di Arizzano.

Invero, il sig. Giacomino Cartis stipulava con il sig. Enrico Arioli un contratto scritto (**doc. 1**), con il quale - alla presenza di due testimoni che hanno sottoscritto l'atto - stabiliva, con decorrenza immediata, la vendita dei terreni suddetti; tuttavia tale accordo, verosimilmente stipulato in buona fede in assenza di un notaio, non veniva in alcun modo registrato presso i pubblici RR.II..

Ad ogni buon conto il sig. Cartis, ancor prima dell'anno 1972, in cui è stato stipulato l'accordo di cui sopra, iniziava ad utilizzare e mantenere, *uti dominus*, i terreni di che trattasi, in particolare quello di cui al n. 128, unitamente ad un ulteriore



appezzamento di terreno contiguo, identificato al medesimo foglio 9, mappale **133**, sui quali inizialmente faceva pascolare le proprie capre.

**Di fatto, da oltre cinquant'anni, il sig. Cartis ha utilizzato ed utilizza la striscia di terreno composta dai mappali n. 128 e n. 133, contigua ed unita al mappale n. 165, che costituisce il giardino della sua abitazione sita in Arizzano, loc. Cresseglio, alla via Trieste, come peraltro evincibile (i) dall'estratto planimetrico, in cui sono evidenziati, in colore viola, la proprietà Cartis e, in colore verde, i mappali n. 128 e n. 133, nonché (ii) dall'immagine satellitare evidenziata in colore giallo (quest'ultima senza pretesa di precisione) che si riportano infra.**

Immagine. 1



Immagine. 2



I terreni di cui ai mappali n. 128 e n. 133 e di cui alle due immagini che precedono sono raffigurati in dettaglio anche nei due fotogrammi, che si riportano sub. **doc. 2**,



immagini 3 e 4, scattati con orientamento "monte → valle". Vedasi anche freccia gialla in immagine 2).

I suddetti terreni, tenuto conto del fatto che i dati forniti dall'agenzia delle entrate relativamente ai valori agrari medi per la nostra provincia sono fermi al 2018, hanno un valore, rivalutato ad oggi, pari, rispettivamente ad € 370,00 (trecentosettanta/00) ed € 600,00 (seicento/00) per un valore complessivo del compendio oggetto della presente procedura pari ad € 970,00 (novecentosettanta/00).

**Il sig. Cartis** - ad oggi anche con l'ausilio della figlia, sig.ra Patrizia Cartis ed il nipote sig. Matteo Romani, che potranno confermare la circostanza - **ha provveduto e provvede alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'appezzamento di terreno in discorso che, da lungo tempo, sicuramente ben superiore al ventennio utile al perfezionarsi dell'usucapione, è stato chiuso e recintato da una siepe ormai consolidata e, pertanto, è stato ed è inaccessibile a terzi**, senza che alcuno degli intestatari catastali e/o terzi estranei contestassero e/o impedissero tale possesso.

**Il sig. Cartis, comportandosi come proprietario del terreno in questione, vi ha collocato beni propri, ha provveduto innumerevoli volte a decespugliarlo ed a tenerlo pulito ed in ordine, esercitando così un possesso pieno, esclusivo ed ininterrotto.**

Le circostanze di cui sopra (equivalenti al possesso pieno e pacifico dei terreni) sono peraltro note ai vicini confinanti, i quali, in occasione di un cedimento del terreno a cavallo tra i mappali n. 168 (proprietà Boati) da un lato e n. 128 e n. 133 dall'altro, si sono rivolti al sig. Cartis in qualità di proprietario per limitare tale fenomeno, come evincibile dalla missiva a firma avv. Bigi che si produce (sub. **doc. 3** "*scriviamo la presente in nome e per conto dei sigg.ri Boati e Paoletti, domiciliati in Arizzano, loc. Cresseglio (VB), via Trieste 74, nella loro qualità di proprietari del terreno censito al mapp. N. 168 fg. 9 CT Comune di Arizzano, confinante con i mappali nn. 128 e 133 sottostanti, di sua proprietà [...]*").

**In buona sostanza i vicini confinanti ritengono il sig. Cartis proprietario dei mappali 128 e 133.**

Ebbene, il sig. Cartis, agendo da buon padre di famiglia, ha provveduto a sue esclusive spese a consolidare il tratto di terreno di sua pertinenza, ponendo così in essere una **manutenzione straordinaria a beneficio dei mappali** di cui si chiede



l'usucapione e del fondo del vicino, come evincibile dai fotogrammi che seguono e che si riportano (sub **doc. 4**, immagini da 5 a 8), nonché *infra* a titolo esemplificativo.



Nonostante la signoria esclusiva e pacifica sui beni in parola sia esercitata dal ricorrente Giacomino Cartis, le particelle n. 128 e n. 133, come evincibile dalle relazioni ipotecarie asseverate a firma Arch. Giancarlo Paolino, che si producono (sub. **doc. 5 e 6**) risultano formalmente intestate ai sigg.ri:

1. **Enrica ARIOLI**, nata a Verbania (VB), il 25.12.1947, codice fiscale RLANRC47T65L746J, (proprietà 1/2 part. 128);
2. **Piera Giovanna ARIOLI**, nata a Verbania (VB), il 28.01.1950, codice fiscale RLAPGV50A68L746B, (proprietà 1/2 part. 128);  
(le quali, peraltro, sono verosimilmente eredi ed aventi causa del sig. Arioli Enrico Alessandro, firmatario del contratto di compravendita irregolare delle particelle 128 e 129 citato nei paragrafi superiori e di cui al doc. 1)
3. **Costanza BREDA**, nata a Gottolengo (BS), il 03.11.1923, codice fiscale BRDCTN23S43E116A, il cui codice fiscale non risulta iscritto in alcuno dei Comuni aderenti al "progetto A.N.P.R." e della quale non è pertanto possibile accertare l'esistenza in vita e/o la residenza anagrafica (proprietà 9/27 part. 133);
4. **Maurizio BREDA**, nato a Stresa (VB), il 02.06.1966, codice fiscale BRDMRZ66H02I976H (proprietà 2/27 part. 133);
5. **Silvano BREDA**, nato a Intra (NO), il 19.05.1951, codice fiscale BRDSVN51E19E303Y (proprietà 2/27 part. 133);



6. **Silvia BREDA**, nata a Intra (NO), il 06.03.1947, codice fiscale BRDSL47C46E303V, deceduta in Vanzone con San Carlo, il 11.11.2020, (proprietà 2/27 part. 133);
7. **Severina NODARO**, nata a Intra (NO), il 10.08.1925, codice fiscale NDRSRN25M50E303S, deceduta a Pavia (PV) il 10/12/2020 (proprietà 3/27 part. 133);
8. **Ornella BREDA**, nata a Verbania (VB), il 22.09.1951, codice fiscale BRDRLL51P62L746B (proprietà 24/324 part. 133);
9. **Silvana RESTELLI**, nata a Intra (NO), il 09.12.1929, codice fiscale RSTSVN29T49E303W, il cui codice fiscale non risulta iscritto in alcuno dei Comuni aderenti al "progetto ANPR" e della quale non è pertanto possibile accertare l'esistenza in vita e/o la residenza anagrafica (proprietà 5/36 part. 133).

Con riguardo a detti intestatari, si evidenzia che:

- **Silvia Breda** è deceduta in quel di Vanzone con San Carlo, nell'anno 2020 (**v. doc. 7**).

Il Comune di Vanzone ha comunicato a chi scrive che l'ultima residenza della stessa fosse in Gignese (VB) (**doc. 8**).

Interpellato il Comune di Gignese si è appurato (**doc. 9**) che ivi risiede il figlio della *de cuius*, sig. Alberto Attilio Aceti, nato a Stresa (VB), il 15.05.1968, codice fiscale CTALRT68E15I976E, residente in Gignese, alla via Barè, n. 20.

Alberto Attilio Aceti, a sua volta contattato, ha precisato che l'altra erede della sig.ra Breda è la figlia, sig.ra Elena Aceti, nata a Genova (GE), il 09.07.1970, codice fiscale CTALNE70L49D969B, residente in Levo-Stresa (VB), alla via Santi Giacomo e Filippo n. 8.

Entrambi gli eredi hanno rilasciato una dichiarazione sottoscritta attestante l'accettazione dell'eredità della madre, con precisazione che per quanto a loro conoscenza non esistono altri eredi. (**doc 10**);

- La sig.ra **Severina Nodaro** è deceduta in Pavia nell'anno 2020 (**doc. 11**), ma il comune di ultima residenza (Trovo – PV) ha comunicato a chi scrive che è erede della sig.ra Nodaro il sig. Maurizio Breda (**doc. 12**), già formale intestatario di altra quota dei mappali oggetto della presente procedura di usucapione e che, quindi, dovrà essere già convenuto.



- Con riguardo alle sig.re **Costanza Breda** e **Silvana Restelli**, rilevata l'impossibilità di notifica nei modi ordinari, il Tribunale di Verbania ha autorizzato la notifica a mezzo pubblici proclami, come da provvedimento emesso nella procedura di volontaria giurisdizione iscritta al n. 2768/2022 R.G.V.G., di cui copia si produce (**doc. 13**)

Detti intestatari ed eredi/aventi causa degli stessi, da tempo immemorabile e sicuramente da almeno cinquant'anni - epoca di stipula del contratto di compravendita irregolare summenzionato - non hanno mai posseduto, usato, goduto e/o beneficiato dei terreni oggetto d'usucapione, né hanno mai svolto alcuna richiesta di rilascio e/o esperito nei confronti del ricorrente azione di manutenzione.

Trattandosi di possesso ultraventennale, indipendentemente dalle risultanze tavolari, si rende necessario procedere giudizialmente al fine di regolarizzare l'avvenuto acquisto per usucapione ex art. 1158 c.c., ricorrendone i presupposti di fatto e di diritto a favore del ricorrente.

\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso ed osservato, il ricorrente Giacomino Cartis, m.s.g, ut supra rappresentato e difeso

### **CHIEDE**

All'On.le Tribunale di Verbania, nella persona del Giudice designando, ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c., **di fissare con decreto l'udienza di comparizione delle parti, assegnando un congruo termine al ricorrente per la notifica di ricorso e decreto di fissazione udienza ai convenuti** [che in relazione ad alcuni dovrà essere effettuato mediante **pubblici proclami** come da autorizzazione emessa nella procedura iscritta al n. 2768/2022 R.G.V.G., in quanto gli stessi, per numero e per le ragioni esposte in narrativa, risultano irreperibili, di domicilio o residenza sconosciuti, ovvero deceduti o verosimilmente tali, con conseguente impraticabilità e/o inopportunità di notificazione nei modi ordinari];



## INVITA

I sigg.ri

1. **Enrica ARIOLI**, nata a Verbania (VB), il 25.12.1947, codice fiscale RLANRC47T65L746J, residente in Verbania (VB), alla via Alla Fermata, n. 7;
2. **Piera Giovanna ARIOLI**, nata a Verbania (VB), il 28.01.1950, codice fiscale RLAPGV50A68L746B, residente in Verbania (VB), alla via Alla Fermata, n. 7;
3. **Costanza BREDA**, nata a Gottolengo (BS), il 03.11.1923, codice fiscale BRDCTN23S43E116A, con domicilio e residenza sconosciuti e per la quale è stata autorizzata la notificazione per pubblici proclami;
4. **Maurizio BREDA**, nato a Stresa (VB), il 02.06.1966, codice fiscale BRDMRZ66H02I976H, residente in Trovo (PV), alla via Vecchia Conserva, n. 2, anche in qualità di erede ed avente causa della sig.ra **Severina NODARO**, nata a Intra (NO), il 10.08.1925, codice fiscale NDRSRN25M50E303S, **deceduta a Pavia (PV) il 10/12/2020**;
5. **Silvano BREDA**, nato a Intra (NO), il 19.05.1951, codice fiscale BRDSVN51E19E303Y, residente in Casorate Primo (PV), alla via Carlo Tosi n. 94;
6. **Alberto Attilio ACETI**, nato a Stresa (VB), il 15.05.1968, codice fiscale CTALRT68E15I976E, residente in Gignese, alla via Barè, n. 20 **ed Elena ACETI**, nata a Genova (GE), il 09.07.1970, codice fiscale CTALNE70L49D969B, residente in Levo-Stresa (VB), alla via Santi Giacomo e Filippo n. 8, **in qualità di eredi ed aventi causa della sig.ra Silvia BREDA**, nata a Intra (NO), il 06.03.1947, codice fiscale BRDSL47C46E303V e deceduta in Vanzone con San Carlo il 11.11.2020;
7. **Ornella BREDA**, nata a Verbania (VB), il 22.09.1951, codice fiscale BRDRLL51P62L746B, residente in Arizzano (VB), alla via Nuova Intra Premeno, n. 50;
8. **Silvana RESTELLI**, nata a Intra (NO), il 09.12.1929, codice fiscale RSTSVN29T49E303W, con domicilio e residenza sconosciuti e per la quale è stata autorizzata la notificazione per pubblici proclami;

a costituirsi nei termini indicati dal Tribunale nonché ai sensi e nelle forme stabiliti dall'art. 702 bis co. 3 c.p.c. ed a comparire all'udienza che sarà fissata dinanzi al giudice designato ai sensi dell'art. 702 bis co. 2 c.p.c., con l'avvertimento che la



costituzione oltre il predetto termine e comunque oltre dieci giorni prima dell'udienza implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 702 bis co. 4 e 5 c.p.c., per ivi sentir accogliere le seguenti

### **CONCLUSIONI**

Voglia l'On.le Tribunale di Verbania, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

**ACCERTARE E DICHIARARE** che il sig. Giacomino CARTIS, nato a Ghiffa (VB), il 08.02.1937, codice fiscale CRTGMN37B08E0030, residente in Arizzano (VB), alla via Trieste, n. 78 è divenuto proprietario esclusivo, per intervenuta usucapione, per aver egli posseduto *animo et corpore*, in modo esclusivo, pacifico, pubblico ed ininterrotto, per oltre venti anni, dei beni immobili costituiti dai terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Arizzano al foglio. 9 particella 128, partita 49 ed al foglio 9 particella 133, partita 608 e, per l'effetto

**ORDINARE** al Conservatore dei pubblici RR.II. competente la trascrizione dell'emananda sentenza ed al titolare dell'Ufficio Tecnico Erariale di provvedere alle conseguenti volturazioni, con esonero di responsabilità.

Con vittoria di spese, competenze professionali ed accessori di legge, in caso di opposizione.

\*\*\*

**IN VIA ISTRUTTORIA**, con ogni più ampia riserva, chiede ammettersi prova per testimoni sulle seguenti circostanze:

1. Vero che il sig. Giacomino Cartis, da tempo immemorabile e, comunque, da oltre cinquant'anni, possiede i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Arizzano al foglio. 9 particella 128, partita 49 ed al foglio 9 particella 133, partita 608, contigui al giardino della sua abitazione, che riconosco nelle fotografie prodotte dal ricorrente (sub. doc. 2 e 4) che mi vengono esibite e sull'estratto di mappa, nonché nella fotografia satellitare riversati alla pagina 2 dell'atto introduttivo del giudizio, evidenziato in mappa nella colorazione verde, che mi vengono esibiti e che tale possesso è stato ed è a tutt'oggi esercitato dal sig. Cartis in modo pacifico, indisturbato ed ininterrotto, provvedendo alla manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e custodia degli stessi, nonché alla collocazione di beni personali (quali attrezzi da giardino, carriole, sostegni per la coltivazione di piante etc.);





2. Vero che il sig. Giacomino Cartis, da tempo immemorabile e, comunque, da oltre cinquant'anni ha esercitato ed esercita l'accesso esclusivo ai terreni indicati al capitolo che precede, anche perché gli stessi sono stati recintati con una siepe di lauro acquistata proprio dal medesimo sig. Cartis;
3. Vero che il sig. Giacomino Cartis, oltre vent'anni orsono, ha acquistato presso la mia azienda agricola diversi esemplari di siepe di lauro che sono stati poi posati sui terreni di cui al § 1, che riconosco nei fotogrammi che mi vengono rammostrati (sub. doc. 2 e 4, nonché nella fotografia satellitare);
4. Vero che, su incarico del sig. Cartis, nei primi mesi dell'anno 2022, ho provveduto all'esecuzione delle opere di cui al preventivo datato 05.01.2022, sui terreni indicati al § 1;
5. Vero che, nell'esecuzione delle opere di cui al capitolo che precede, sono stato aiutato anche dal sig. Matteo Romani, nipote del ricorrente;
6. Vero che, per quanto a mia conoscenza, il sig. Giacomino Cartis prima ancora di stipulare, nell'anno 1972, un contratto di vendita dei terreni di cui al § 1, faceva pascolare delle capre di sua proprietà sui ridetti terreni;

**SI INDICANO A TESTIMONI** sui capitoli di cui sopra i sigg.ri:

- Patrizia Cartis, residente in Arizzano, sui capitoli nn. 1,2,6;
- Matteo Romani, residente in Arizzano, sui capitoli nn. 1,2,4,5,6;
- Lino Romani, residente in Arizzano, sui capitoli nn. 1,2,6;
- L.R.P.T. dell'Azienda Agricola Vinciguerra/Cambio Rapido di Vinciguerra, sui capitoli nn. 1,2,3,4,5.

\*\*\*

**SI PRODUCONO:**

Procura *ad litem* da intendersi estesa in calce al presente atto;

1. Contratto irregolare di vendita dei mappali 128 e 129 da Arioli a Cartis del 01.12.1972;
2. N. 2 fotogrammi raffiguranti i mappali nn. 128 e 133 scattati con orientamento monte → valle.
3. Copia missiva a firma Avv. Bigi del 23.11.2021;
4. N. 4 fotogrammi raffiguranti la manutenzione straordinaria eseguita d'intesa con i confinanti;



5. relazione ipotecaria ventennale a firma Arch. Giancarlo Paolino, rif. Part. 128;
  6. relazione ipotecaria ventennale a firma Arch. Giancarlo Paolino, rif. Part. 133;
  7. Certificato di morte della sig.ra Silvia Breda;
  8. Comunicazione da Comune di Vanzone ad avv. Corletto del 29.11.2022;
  9. Richiesta Comune di Gingese avv. Corletto e relativa risposta del 29.11.2022;
  10. Dichiarazione eredi sig.ra Silvia Breda del 08.02.2023;
  11. Certificato di morte della sig.ra Severina Nodaro;
  12. Comunicazione del Comune di Trovo ad Avv. Corletto del 29.11.2022;
  13. Autorizzazione alla notifica a mezzo pubblici proclami emessa dal Tribunale di Verbania nella procedura di volontaria giurisdizione iscritta al n. 2768/2022 R.G.V.G.;
  14. visura per immobile relativa alla particella 128 oggetto della richiesta di usucapione;
  15. visura per immobile relativa alla particella 133 oggetto della richiesta di usucapione;
  16. Estratto di mappa catastale con evidenze su terreni di proprietà del ricorrente e su terreni oggetto della richiesta di usucapione;
  17. Preventivo di spesa Azienda agricola Vinciguerra/Cambio Rapido del 05.01.2022 per ripristino porzione di terreno franata;
- Con riserva, occorrendo, di ogni ulteriore produzione e deduzione, anche istruttoria, nei termini di legge.

\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 L.488/99 coordinato con le modifiche di cui al D.L. 11 marzo 2002 convertito con la L. 10 maggio 2002 n. 91, si dichiara che il valore della presente controversia è pari ad € 970,00, pertanto, il procedimento è assoggettato a contributo unificato nella misura di € 43,00 oltre ad anticipazioni forfettarie.

\*\*\*

Con osservanza.

Verbania, 13 febbraio 2022

Avv. Alessandro Corletto

(F.to Digitalmente)

