

Studio Legale
Avv. ANTONIO PERAZZI
AVV. ANDREA PERAZZI
Corso Europa 17 - 28922 Verbania
Telefono (0323) 557065 - Fax 557786

TRIBUNALE DI VERBANIA

ATTO DI CITAZIONE

BELTRAMI ELENA, nata a Omegna (VB) il 15 novembre 1983, residente in Casale Corte Cerro, Via Bertone Bruno n. 8 (Cod. Fisc. BLTLNE83S55G062A);

BELTRAMI DEBORA, nata a Omegna (VB) il 08 luglio 1977, residente in Casale Corte Cerro, Via Bertone Bruno n. 8 (Cod. Fisc. BLTDBR77L48G062K);

GALLACCI MASSIMILIANO, nato a Omegna (VB) il 28 settembre 1972, residente in Casale Corte Cerro, Via Bertone Bruno n. 8 (Cod. Fisc. GLLMSM72P28G062X),

ai fini della presente procedura elettivamente domiciliati in Verbania, Corso Europa n. 17, presso lo studio dell'Avv. Antonio Perazzi (Cod. Fisc. PRZNTN50P19D099Z - Fax 0323 557786 - PEC avvantonioperazzi@cnfpec.it) che li rappresenta ed assiste, unitamente e disgiuntamente con l'Avv. Andrea Perazzi (Cod. Fisc. PRZNDR84E17L746V - Fax 0323 557786 - PEC avv.andrea.perazzi@pec.it), in forza di delega stesa a margine del primo foglio del presente atto - i quali difensori dichiarano di voler ricevere tutte le comunicazioni e notificazioni ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata: avv.andrea.perazzi@pec.it - avvantonioperazzi@cnfpec.it o al seguente numero di FAX: 0323 557786 -

ESPONGONO QUANTO SEGUE

Con atto a rogito Notaio Dott. Giancarlo Bertoli in data 27/06/2002 (doc. 1), gli odierni esponenti hanno acquistato, per le quote di seguito precisate, un fabbricato a due piani fuori terra con annesso terreno pertinenziale, composto

PROCURA SPECIALE

Informati per iscritto, con documento che abbiamo ricevuto e che conserviamo, ai sensi dell'art. 4, 3° comma del D.lgs. n. 28/2010, della facoltà di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, nonché dell'obbligo di esperire il predetto procedimento di mediazione, in quanto condizione di procedibilità della domanda giudiziale, nel caso che la controversia sia relativa a diritti disponibili nelle materie previste dal primo comma dell'art. 5 del predetto decreto, nonché della possibilità di ricorrere alla negoziazione assistita prevista dagli artt. 2 e seguenti D.L. 132/2014

DELEGHIAMO

a rappresentarci e difenderci nel presente giudizio, in ogni sua fase e grado, sia in fase di procedimento cautelare o possessorio, sia nel giudizio di merito, sia di opposizione sia di esecuzione, conferendo ogni potere compresi quello di transigere e di conciliare, di rinunciare agli atti ed accettare rinunzie, incassare e quietanzare, farsi sostituire, eleggere domicili, nominare procuratori, chiamare terzi in causa, riassumere la causa, proseguirla, proporre domande riconvenzionali ed azioni cautelari di qualsiasi genere e natura in corso di causa, chiedere la comparizione personale delle parti e rinunziarvi, rappresentarci quale procuratore speciale ex art. 185 cpc, spiccare atti di precepto

L'AVV.

ANTONIO PERAZZI
di Verbania

e

L'AVV.

ANDREA PERAZZI
di Verbania

con elezione di domicilio presso lo studio del primo

Elena Beltrami

.....
Debora Beltrami

.....
Massimiliano Gallacci

.....
Sono autentiche le firme

da due unità abitative, una autorimessa e dall'annesso cortile pertinenziale, sito in Casale Corte Cerro, via Bertone Bruno n. 8 ed identificato al NCT al foglio 13, mappale 182 (di are 7,90), nonché un appezzamento di terreno confinante con il predetto fabbricato, individuato al NCT al foglio 13, mappali 153 (seminativo di are 3,0) e 160 (seminativo di are 3,0).

Più precisamente:

- la signora BELTRAMI ELENA ha acquistato:

a) l'intera proprietà dell'alloggio al piano terreno, confinante su tutti i lati con la corte comune, identificato al NCEU al foglio 13, mappale 182 subalterno 1;

b) la quota di $\frac{1}{2}$ dell'autorimessa, identificata al NCEU al foglio 13, mappale 182 subalterno 3;

c) la quota di $\frac{1}{2}$ dell'appezzamento di terreno, identificato al NCT al foglio 13, mappali 153 e 160;

- la signora BELTRAMI DEBORA ed il signor GALLACCI MASSIMILIANO hanno acquistato:

a) l'intera proprietà (la prima per la quota del 65%, il secondo per la quota del 35%) dell'alloggio al primo piano fuori terra con soprastante sottotetto, confinante su tutti i lati con la corte comune, identificato al NCEU al foglio 13, mappale 182 subalterno 2;

b) la residua quota di $\frac{1}{2}$ (la prima per la quota del 65%, il secondo per la quota del 35%) dell'autorimessa, identificata al NCEU al foglio 13, mappale 182 subalterno 3;

c) la quota di $\frac{1}{2}$ (in parti uguali tra loro) dell'appezzamento di terreno, identificato al NCT al foglio 13, mappali 153 e 160.

Al momento dell'acquisto, tutto il terreno circostante il fabbricato era integralmente recintato, ed all'interno della recinzione era ricompreso, oltre al terreno di cui ai mappali 153 e 160, anche il terreno identificato al NCT al foglio 13, mappale 503 (seminativo di are 1,0).

La consistenza degli immobili, al momento dell'acquisto, è rappresentata nell'estratto di mappa che si produce come doc. 2:

- in arancione sono evidenziati gli immobili acquistati con atto 27/06/2002;
- in verde è evidenziato il terreno che, al momento dell'acquisto, era ricompreso all'interno della recinzione;
- con linea continua rossa è indicata la recinzione.

Con pratica di variazione catastale in data 21/01/2005 (doc. 3), i terreni di cui ai mappali 153 e 160 sono stati accorpati al mappale 182, sicché la situazione attuale, sotto il profilo dell'identificazione catastale dei terreni, è quella rappresentata nell'estratto di mappa che si produce come doc. 4.

Dal momento del loro acquisto, gli attori hanno posseduto, pacificamente e pubblicamente, ed in maniera continua e ininterrotta, il **terreno identificato al foglio 13, mappale 503** (in verde nelle planimetrie prodotte sub docc. 2 e 4), utilizzandolo come giardino pertinenziale al fabbricato, al pari della restante parte di giardino pertinenziale.

Più in particolare, il possesso è stato esercitato con l'utilizzo in via esclusiva del fondo come parte integrante del giardino pertinenziale alle due abitazioni (come detto, il mappale 503 è sempre stato all'interno della recinzione che delimita la proprietà degli attori, evidenziata in rosso nelle planimetrie sub docc. 2 e 4), nonché - ovviamente - con la manutenzione del fondo, tenuto in buono

stato di conservazione con lo sfalcio dell'erba e con la potatura delle piante sullo stesso collocate.

Lo stesso avevano fatto, peraltro, anche i precedenti proprietari delle due abitazioni oggi di proprietà degli attori.

Lo stato dei luoghi è documentato dalle fotografie che si producono come doc. 5, mentre dalle fotografie satellitari storiche prodotte sub doc. 6 emerge chiaramente come il terreno di cui al mappale 503 sia sempre stato ricompreso nel perimetro dell'intera proprietà, e come non sia di fatto neppure distinguibile dalla restante parte del giardino.

Di fatto, dunque, il fondo di cui al mappale 503 fa parte del giardino pertinenziale alle abitazioni degli attori, e questi ultimi, come prima di loro i precedenti proprietari del fabbricato, sono sempre stati ritenuti proprietari indiscussi dell'intero compendio immobiliare.

* * *

Il bene oggetto della presente usucapione (NCT foglio 13, mappale 503) risulta catastalmente intestato ai seguenti soggetti (doc. 7):

- 1) MAZZUCCHETTI CARLO, di Armellino;
- 2) NOLLI CLARA, ved. Iacaccia fu Carlo;
- 3) NOLLI GIUSEPPINA, mar. Sigando fu Carlo;
- 4) NOLLI TERESA, ved. Sebiari fu Carlo.

tutti indicati nella visura catastale come comproprietari.

Dal fatto che il nominativo degli intestatari sia accompagnato dell'indicazione della paternità (il primo) o del marito (le altre tre), dalla mancanza di indicazione delle date di nascita e dei codici fiscali, e dal fatto che l'intestazione dell'immobile derivi direttamente dal vecchio impianto meccanografico, si può

agevolmente dedurre che gli intestatari catastali del bene oggetto di usucapione risultano essere soggetti nati nei primi anni del millenovecento, di cui si sono perse le tracce ed è impossibile sapere chi siano gli eventuali eredi.

Nei registri immobiliari e nel catasto, infatti, non vi è traccia di alcuna vicenda successoria: dalla visura catastale storica (doc. 7), intestatari dei beni risultano i soggetti sopra indicati, mentre nei registri immobiliari non risulta alcuna trascrizione avente ad oggetto il bene immobile oggetto della presente usucapione, così come si rileva dalla visura ipotecaria ultra ventennale negativa (doc. 8).

Poiché non è possibile sapere chi siano gli eventuali eredi (sia perché non è possibile identificare tutti i chiamati alla successione, sia perché non è possibile sapere chi abbia accettato l'eredità), risulta di fatto impossibile identificare in modo puntuale e completo le persone a cui notificare il presente atto.

Si chiederà dunque di essere autorizzati alla notifica per pubblici proclami nei confronti di tutti i destinatari.

* * *

Tutto ciò premesso e ritenuto, BELTRAMI ELENA, BELTRAMI DEBORA e GALLACCI MASSIMILIANO, come sopra rappresentati e domiciliati,

CITANO

MAZZUCCHETTI CARLO, di Armellino; NOLLI CLARA, ved. Iacaccia fu Carlo; NOLLI GIUSEPPINA, mar. Sigando fu Carlo; NOLLI TERESA, ved. Sebiari fu Carlo, nonché i loro eredi o aventi causa che vantino un diritto reale sul terreno catastalmente identificato al NCT del Comune di Casale Corte Cerro al foglio 13, particella 503, seminativo di classe 01, Superficie 100 mq, Partita 885, a comparire innanzi al Tribunale di Verbania, per l'udienza del **19 ottobre**

2023, ore 9:00 e seguenti, con invito a costituirsi nel termine di giorni settanta prima dell'udienza indicata, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e a comparire, nell'udienza indicata, dinanzi al Giudice designato ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., con espresso avvertimento che 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' articolo 86 c.p.c. o da leggi speciali, e che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, per ivi in legittimo contraddittorio o dichiarata contumacia, sentirsi accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia al Tribunale Ill.mo, reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione e previe le opportune declaratorie in fatto e in diritto:

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO

Accertato e dichiarato il pacifico possesso ultra ventennale (ex art. 1158 c.c.) degli attori BELTRAMI ELENA, BELTRAMI DEBORA e GALLACCI MASSIMILIANO sul bene immobile descritto in premessa (terreno catastalmente identificato al NCT del Comune di Casale Corte Cerro al foglio 13, particella 503, seminativo di classe 01, Superficie 100 mq, Partita 885), dichiarare che i medesimi BELTRAMI ELENA, BELTRAMI DEBORA e GALLACCI MASSIMILIANO hanno acquistato per usucapione, in parti uguali tra loro, il diritto di piena proprietà del bene immobile sito nel Comune di Casale Corte Cerro, individuato al NCT al Foglio 13, mappale 503 (seminativo, are 1,0).

Ordinare all'Agenda del Territorio di Verbania la trascrizione dell'emanando provvedimento, con esonero di responsabilità, e al competente Ufficio del Catasto la voltura.

Ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, si precisa che il valore del procedimento, determinato secondo i criteri dettati dall'art. 15 c.p.c. (reddito dominicale del terreno moltiplicato per duecento), è inferiore ad euro 1.100,00 ed è pertanto soggetto al contributo unificato pari ad Euro 43,00.

IN VIA SUBORDINATA ISTRUTTORIA

Ammettere prova per testi sulle circostanze di narrativa e sui seguenti capitoli preceduti dal rituale "Vero che":

1) Al momento dell'acquisto da parte dei signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano, avvenuto il 27/06/2002, tutto il terreno circostante il fabbricato era integralmente recintato, ed all'interno della recinzione era ricompreso, oltre al terreno di cui ai mappali 153 e 160, anche il terreno identificato al NCT al foglio 13, mappale 503 (seminativo di are 1,0);

2) La consistenza degli immobili, al momento dell'acquisto da parte dei signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano, è rappresentata nell'estratto di mappa che mi viene rammostrato (doc. 2), nel quale in arancione sono evidenziati gli immobili acquistati con atto 27/06/2002; in verde è evidenziato il terreno che, al momento dell'acquisto, era ricompreso all'interno della recinzione; con linea continua rossa è indicata la recinzione;

3) Con pratica di variazione catastale in data 21/01/2005 (doc. 3), i terreni di cui ai mappali 153 e 160 sono stati accorpati al mappale 182;

4) La situazione attuale, sotto il profilo dell'identificazione catastale dei terreni, è quella rappresentata nell'estratto di mappa che mi viene rammostrato (doc. 4);

5) Dal momento del loro acquisto, i signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano hanno posseduto, pacificamente e pubblicamente, ed in maniera continua e ininterrotta, il terreno identificato al foglio 13, mappale 503, utilizzandolo come giardino pertinenziale al fabbricato, al pari della restante parte di giardino pertinenziale;

6) Il possesso è stato esercitato, da parte dei signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano, con l'utilizzo in via esclusiva del fondo come parte integrante del giardino pertinenziale alle due abitazioni, nonché con la manutenzione del fondo, tenuto in buono stato di conservazione con lo sfalcio dell'erba e con la potatura delle piante sullo stesso collocate;

7) Il terreno di cui al mappale 503 è sempre stato all'interno della recinzione che delimita la proprietà dei signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano, sin da quando questi hanno acquistato la proprietà con atto 27/06/2002;

8) Anche i precedenti proprietari delle due abitazioni oggi di proprietà dei signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano utilizzavano il terreno di cui al mappale 503 come giardino pertinenziale al fabbricato;

9) Lo stato dei luoghi è quello risultante dalle fotografie che mi vengono rammostrate (doc. 5), che riconosco e confermo;

10) Nelle fotografie satellitari storiche che mi vengono rammostrate (doc. 6) riconosco il terreno di cui al mappale 503, e confermo che lo stesso è sempre

stato ricompreso nel perimetro dell'intera proprietà, e che di fatto non è distinguibile dalla restante parte del giardino;

11) Il fondo di cui al mappale 503 fa parte - di fatto - del giardino delle abitazioni di proprietà dei signori signori Beltrami Elena, Beltrami Debora e Gallacci Massimiliano, e questi ultimi, come prima di loro i precedenti proprietari delle abitazioni, sono sempre stati ritenuti proprietari indiscussi dell'intero compendio immobiliare.

Si indicano a testi:

- 1) VARVERI EUGENIO, Via Gabbio n. 17, Casale Corte Cerro;
- 2) CERUTTI LORETTA, Via San Lorenzo n. 1/B, Casale Corte Cerro;
- 3) CERUTTI ANGELA, Via Bertone Bruno n. 4, Casale Corte Cerro.

SI PRODUCONO:

- 1) atto notarile 27/06/2002;
- 2) planimetria proprietà al momento dell'acquisto;
- 3) visura catastale storica particella 182;
- 4) estratto di mappa aggiornato;
- 5) fotografie stato dei luoghi;
- 6) fotografie satellitari stato dei luoghi;
- 7) visura catastale storica particella 503;
- 8) visura ipotecaria ultraventennale particella 503 (negativa).

Con riserva di ogni ulteriore deduzione e produzione

Verbania, 13 marzo 2023

Avv. Andrea Perazzi

Avv. Antonio Perazzi

**RICORSO PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICA PER PUBBLICI
PROCLAMI EX ART. 150 C.P.C.**

Ill.mo sig. Presidente del Tribunale di Verbania,

nell'interesse di **BELTRAMI ELENA**, nata a Omegna (VB) il 15 novembre 1983, residente in Casale Corte Cerro, Via Bertone Bruno n. 8 (Cod. Fisc. BLTLNE83S55G062A); **BELTRAMI DEBORA**, nata a Omegna (VB) il 08 luglio 1977, residente in Casale Corte Cerro, Via Bertone Bruno n. 8 (Cod. Fisc. BLTDBR77L48G062K) e **GALLACCI MASSIMILIANO**, nato a Omegna (VB) il 28 settembre 1972, residente in Casale Corte Cerro, Via Bertone Bruno n. 8 (Cod. Fisc. GLLMSM72P28G062X), i sottoscritti procuratori

VISTA

l'impossibilità di identificare in modo puntuale e completo le persone a cui notificare il retroesteso atto di citazione, per i motivi di cui in narrativa,

CHIEDONO

che la S.V. Ill.ma **voglia autorizzare** la notificazione del retroesteso atto di citazione per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c. nei confronti di tutti i destinatari, indicando altresì i modi più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli interessati.

Con osservanza.

Verbania, 13 marzo 2023

Avv. Antonio Perazzi

Avv. Andrea Perazzi