

STUDIO LEGALE
Avv. Cinzia Fabrizi
Via Giovanola n°20
28822 Cannobio
Tel.0323/71790 fax 0323/738508
pec: avvcinziabrizi@cnfpec.it

TRIBUNALE DI VERBANIA

ATTO DI CITAZIONE

Il Sig. **KUPHAL GUIDO**, nato a Darmstadt (Germania) il 06/10/1972 c.f. KPHGDU72R06Z112K e la sig.ra **CLEMENS BRITTA**, nata a Hilden (Germania) il 05/05/1975 c.f. CLMBTT75E45Z112R , coniugi residenti in Darmstadt (Germania) , ai fini della presente procedura entrambi elettivamente domiciliati in Cannobio, Via Giovanola n°20 presso lo studio dell'Avv. Cinzia Fabrizi (C.F. FBR CNZ 65E54Z133R), con utenza fax per comunicazioni 0323/738508, **pec : avvcinziabrizi@cnfpec.it** dalla quale sono rappresentati e difesi per delega posta in calce del presente atto,

PREMESSO

1. Che con atto di compravendita del 17/10/2017 di Repertorio N. 28292 N. 14219 di Raccolta- Notaio Maurizio Terragni, con studio in Cannobio, gli attori acquistavano dal sig. Tarella Vincenzino e dal Sig. Tarella Luciano gli immobili siti in Comune di Cannero Riviera, località Ronchè consistenti **A)** piccolo fabbricato ad uso abitativo (baita) composta da : tinello al piano terreno, camera e balcone al piano primo, censiti nel Catasto fabbricati di Cannero Riviera al Foglio 9 mappale 402, **Confini:** mappali 279, 265 e **339 tutti del Foglio 9 B)** appezzamento di terreno non agricolo ma non edificabile censito nel Catasto terreni di Cannero Riviera al Foglio 9 mappale 289, **C)** appezzamenti di terreno agricolo censito nel Catasto Terreni di Cannero Riviera al Foglio 9 mappale 43, 57, 62, 174, 319, 320.

Dalla suddetta vendita risulta escluso il mappale 339 del foglio 9, che il sig. Tarella Vincenzino e il sig. Tarella Luciano e prima di loro gli avi hanno da decenni utilizzato , senza riuscire a regolarizzare l' intestazione della proprietà con un atto di compravendita per l' impossibilità di trovare l' intestatario del terreno ed il successivo acquirente.



2. Che il sig. Tarella Vincenzino e il sig. Tarella Luciano e prima di loro i dante causa, hanno posseduto sino al momento della vendita, da ben oltre venti anni esercitando il possesso in modo continuo e ininterrotto, pacifico e palese sui seguenti beni immobili, siti in Comune di **Cannero Riviera**, iscritti al catasto terreni al **foglio 9, mappale 339, Categ. Bosco Ceduo Classe 1° consist. 615 mq Reddito dominicale 0,35, Reddito agrario Euro 0,16.**

3. Che il possesso è stato sempre esercitato con continuità, senza interruzione, pacificamente e pubblicamente.

4. Che il Sig. Tarella Vincenzino e il Sig. Tarella Vincenzino e prima di loro i dante causa, hanno sempre utilizzato l'immobile comportandosi come proprietari, senza alcuna pretesa altrui, hanno eseguito lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Che il sig. Tarella Vincenzino e il sig. Tarella Luciano vendevano agli attori l'immobile sito nel Comune di Cannero Riviera come indicato con atto Notaio Maurizio Terragni del 17/10/2017, conseguentemente gli stessi in pari data subentravano nel possesso dell'immobile del mappale 339 Foglio 9 contiguo alla proprietà acquistata, esercitato da allora con continuità, senza interruzione, pacificamente e pubblicamente, utilizzando l'immobile come proprietari, senza alcuna pretesa altrui, eseguendo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Che come si evince ancora dall'allegata relazione di consulenza del geom. Massimiliano Boschi in base agli atti reperiti il bene risulta intestato alla seguente Ditta catastale:

ESSER WILHELM nato in Germania (EE) il 25/04/1907.

Tale intestazione risulta coerente con quanto indicato Visura Cartacea alla data di Impianto Catastale (circa anno 1952) in cui vede il Sig. Esser Wilhelm il Proprietario Unico del Mapp. 339 oggetto di Usucapione (all. 2, Visura Cartacea Catasto di Impianto).

Si precisa che l'intestazione Catastale sopra esposta non trova corrispondenza con la reale proprietà riscontrata in Conservatoria Immobiliare di seguito riportata, Proprietà riscontrata in Conservatoria **Sig. Lill Ernst, nato a Sauersack (Repubblica Ceca) il 15/08/1944.**

CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI



Da controlli cartacei e meccanizzati effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania è risultato quanto segue:

- in data 29/03/1966, mediante Atto Notarile Dott. Giovanni Rossi, n° 6126-4441 di Repertorio, Registrato a Pallanza in data 04/04/1966 n° 267 Vol. 138 e Trascritto il 13/14/1966 Reg. Gen. 1554 Reg. Part. 1278 (Allegato 3) il Sig. Tarella Attilio, nato a Cannero il 01/08/1913 vende al Sig Esser Wilhelm nato in Germania (EE) il 25/04/1907 il Terreno sito in Comune di Cannero Riviera, censito nel Catasto Terreni al Fg. 9 Mapp. 279 e 339 (Vedasi allegato 4 Estratti Catastali Impianto e Cartaceo), la situazione risulta conforme alla attuale Mappa Catastale Wegis (allegato 7).

In seguito all' acquisto del lotto di Terreno Mapp. 279, lo stesso verrà venduto dal Sig. Esser Wilhelm mediante Atto Notaio Raffaele Lanteri n° 89434 di Rep. del 07/05/1974, registrato a Verbania il 17/05/1974 Reg. Gen. 3707 Reg. Part. 3398 al Sig. Lill Ernst, nato a Sauersack (Repubblica Ceca) il 15/08/1944 (Allegato 5).

- Non risultano atti di vendita in cui il Sig. Lill Ernst abbia trasferito successivamente all' acquisto la proprietà ad altre persone.

- Il terreno viene successivamente frazionato catastalmente ottenendo due distinti Mappali: il 279 e 339, solo questo ultimo oggetto di richiesta di Usucapione.

DESCRIZIONE TERRENO

Il Terreno oggetto di Usucapione si presenta come un' area incolta posta in una zona pianeggiante, non vi sono presenze di fabbricati ma solamente di vegetazione (ved. all. 6)

In virtu' di quanto sopra esposto la ditta da contrapporre come parte convenuta nella pratica di usucapione è la seguente:

Quota di 1/1 (intera Catasto Terreni del Comune di Cannero -Riviera Fg. 9 Mappale 339 al Sig. Lill Ernst, nato a Sauersack il 15/08/1944.

Il sottoscritto non è in grado di indicare se l' intestatario sia ancora in vita.

Da controlli effettuati infine, non risultano alcune iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, vincoli, ecc.) nei confronti delle parti convenute, nè nei confronti del bene oggetto della presente usucapione.

Pare che il Sig. Lill Ernst manifestato la volontà di acquisire anche una baita, volta appurato che gli era stata trasferita unicamente la proprietà del terreno, non torno'



piu' in Cannero Riviera, non vennero eseguite le volture e infatti nessuno si ricorda di lui.

7. Che per effetto dell'istituto dell'accessione nel possesso disciplinato dall'art. 1146 comma 2, agli attori è consentito agganciare al proprio possesso quello del proprio autore per raggiungere il numero di anni sufficiente al compimento dell'usucapione e che il titolo di provenienza del bene, opera una identificazione della res collimante con quella della cosa agli stessi consegnata; è stata fornita la prova del titolo astrattamente idoneo a trasmettere la proprietà del bene e i dante causa e gli attuali proprietari esercitano il medesimo diritto sulla stessa res; avendo posseduto prima di loro il sig. Tarella Vincenzino e il sig. Tarella Luciano detto immobile per oltre vent' anni in modo continuo, ininterrotto, pacifico ed essendo gli attori subentrati nel possesso sul bene allo stesso, è maturata a loro favore l' usucapione dell' immobile .

L' immobile è stato utilizzato prima dai precedenti venditori da ben oltre venti anni ed è quindi intenzione degli attori ottenere il relativo titolo di acquisto della proprietà ; avendo posseduto prima di loro il sig. Tarella Vincenzo e il sig. Tarella Luciano detto immobile per oltre vent' anni in modo continuo, ininterrotto, pacifico ed essendo gli attori subentrati nel possesso sul bene stesso, è maturata a loro favore l' usucapione dell' immobile. (ved. all. sentenza n. 834/2011 del 16/12/2011- Tribunale di Verbania- dott. Michelucci e all. sent. n. 329/2024 pubbl. il 01/08/2024- dott. Laura Novi)

Cio' anche in considerazione degli urgenti lavori di ristrutturazione dell' immobile che coinvolge anche la parte da usucapire.; su obbligo del Comune di Cannero Riviera, occorre procedere ad un ampliamento per la realizzazione di un servizio igienico.

Tutto cio' premesso

CITANO

Lill Ernst, nato a Saur sack il 15/08/1944 e **O EVENTUALI EREDI O AVENTI CAUSA**

a comparire avanti il Tribunale di Verbania, Giudice designando, all'udienza che si terrà il giorno **16 ottobre 2025** , ore 9.00 e segg. con invito a costituirsi **nel termine di settanta giorni prima dell' udienza indicata** e con espresso avvertimento che la tardiva costituzione 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 o da leggi speciali e che esso convenuto, sussistendone i presupposti di legge, puo' presentare istanza per l' ammissione al patrocinio a spese dello Stato, per ivi sentire accogliere, in legittimo contraddittorio le seguenti

CONCLUSIONI:

Piaccia al TRIBUNALE ILL.MO, reiectis contrariis, previe tutte le declaratorie del caso:

IN VIA PRINCIPALE: a) dichiarare che gli attori **KUPHAL GUIDO**, nato a Darmstadt il 06/10/1972 C.F. KPHGDU72R06Z112K e **CLEMENS BRITTA** nata a Hilden, C.F.CLMBTT75E45Z112R, coniugi residenti in Darmstadt, Johnstrasse 65 (Germania), hanno acquistato per intervenuta usucapione la proprietà dei beni immobili, posti in Comune di Cannero Riviera iscritti al Catasto Terreni al **foglio 9 mappale 339 Sub----- categ. Bosco c., classe 1° , Consist. Mq.615,, Reddito D. Euro 0,35, Reddito agrario Euro 0,16** intestati a Esser Wihhelm nato in Germania il 25/04/1907, di proprietà di Lill Ernst, nato a Sauersack (Repubblica Ceca) il 15/08/1944.

b) Disporre la trascrizione della sentenza ai sensi dell'art. 2651 c.c. e quindi ordinare al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Verbania la trascrizione della emessa sentenza a favore del sig. Kuphal Guido e della Sig.ra Clemens Britta..

Col favore delle spese, competenze e onorari di procedura.

IN VIA ISTRUTTORIA: Ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli:1) Vero che il sig. Tarella Vincenzino e il Sig. Tarella Luciano hanno goduto e posseduto da oltre 20 anni in modo pieno, esclusivo, pacifico e continuato gli immobili descritti in premessa e per tutta l'estensione degli stessi, senza alcuna limitazione sino al 17/10/2017;

- 2) “ Vero che la collettività locale li ha sempre considerati esclusivi proprietari”
- 3) “Vero che si sono sempre comportati come proprietari, senza alcuna pretesa altrui”
- 4) “Vero che il sig. Vincenzino Tarella e il sig. Luciano Tarella hanno eseguito lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione sul terreno oggetto di usucapione”
- 5) “Vero che il possesso è stato esclusivo e mai contestato;



6) “ Vero che i convenuti non si sono mai occupati dell’immobile oggetto di causa”.

7) “Vero che dal 17/10/2017 il sig. Kuphal e la sig.ra Britta sono subentrati nel possesso esclusivo del terreno posto in Cannero Riviera al foglio 9 mappale 339”;

8) “Vero che da allora la collettività locale li considera esclusivi proprietari;

9) “Vero che gli attori si comportano come proprietari, eseguendo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e che nessuno ha avanzato alcuna pretesa sul terreno oggetto di usucapione”.

Con riserva di indicare i testimoni .

Ai sensi ed esclusivamente ai fini di cui all’art.9 della L.23 dicembre 1999, n°488 e successive modificazioni, si dichiara che il valore della causa è di €. 4.500,00 €.

Si producono:

1) Copia atto di compravendita;

2) relazione di consulenza geom. Massimiliano Boschi con allegati

Visura Catastale Storica (all.1)

Visura Cartacea Catasto di Impianto (All. 2)

Atto notarile 1966 (All3)

Cronistoria Estratti catastali (All. 4)

Atto notarile 1974 (All 5)

Documentazione Fotografica (all. 6)

Mappa Catastale Attuale (All. 7)

Estratto Piano Regolatore Cannero- Riviera (All. 8)

3) Sentenza Dott. Michelucci

4) Sentenza dott. Novi

Verbania, li 19 novembre 2024

Avv. Cinzia Fabrizi



ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE A NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI

Al Presidente del Tribunale di Verbania

L'Avv. Cinzia Fabrizi, quale procuratore dei sigg.ri Kuphal Guido e Clemens Britta , espone:

Si precisa che il terreno oggetto di usucapione risulta intestato alla seguente Ditta Catastale: Esser Wilhelm nato in Germania il 25/04/1907, ma la reale proprietà dell' immobile risulta al Sig. Lill Ernst nato a Sauersack (Repubblica Ceca) il 15/08/1944 in virtu' di atto notarile del notatio Lanteri del 07/05/1974.

- Si fa presente che il sig. Ernst dopo la stipula dell' atto, mai torno' in Cannero Riviera e non si effettuarono le relative operazioni di voltura , tanto che la collettività locale non rammenta il Sig. Ernst.

- Rilevato che nonostante le ricerche effettuate sia in Italia che all' estero risulta impossibile effettuare la notifica al reale proprietario dell' immobile, infatti sono sconosciuti l'ultima residenza e l' ultimo domicilio, l' esistenza di eventuali eredi o aventi causa, è stato impossibile trovare i dati in quanto non si hanno notizie del Sig. Lill Ernst, nato in Repubblica Ceca, non viene indicato nemmeno un codice fiscale, ma le ricerche sia in Italia che all'estero non hanno avuto alcun esito.

Anche le ricerche in merito al certificato di morte non hanno dato alcun riscontro e non è stato possibile effettuare una ricerca sull'esistenza di eventuali eredi, in assenza di qualsiasi riferimento poichè l' attuale proprietario si spostava tra la Germania e la Repubblica Ceca e dopo la stipula dell' atto è scomparso.

Alla luce dell' impossibilità pratica di ricerca di ulteriori dati , si ravvisa la “somma difficoltà” di eseguire la notificazione della citazione nei modi ordinari e di conseguenza la necessità di procedere a notificazione per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c.

Si fa pertanto istanza affinché venga autorizzata notificazione per pubblici proclami ai sensi del detto articolo.

Verbania, li 19 novembre 2024

Avv. Cinzia Fabrizi



