

la sottoscritto Avv. Antonello Viviano
ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 bis, co. 9 bis del D.L. 179/2012
come modificato dal D.L. 90/2014, attesto che la presente copia cartacea
del La Mamma Sultana
è conforme alla copia informatica presente nel fascicolo informatico
dal quale è stata estratta.
Avv. Antonello Viviano

N. 851/2024 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VERBANIA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Michelone,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 851/2024 r.g. promossa da:

SOCIETÀ COOPERATIVA SALONE MARTIRI VIGGIONESI (C.F. 84000880033), con sede a
Trarego-Viggiona, frazione Viggiona alla via Verbano n° 4, in persona del suo legale rappresentante
pro tempore, **VENZ Barbara**, rappresentato e difeso dall'avv. **VIVIANO ANTONELLO** ed
elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

PARTE ATTRICE

contro

REMO BALESTRINI (C.F. BLSRNE15A14L333C),
GIUSEPPE FIORETTI
AMBROGIO FERRARI
BERNARDO FERRARI
PIETRO FERRARI
GIOVANNINA ZOPPI
GIUSEPPINA CARONES
MADDALENA CARONES
GIUSEPPE POZZETTI
GIO ANTONIO CARONES
GIUSEPPE GALLOTTI
CARLO SACCAGGI
GASPARE BALLESTRERI

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Usucapione

CONCLUSIONI

Le parti hanno precisato le conclusioni come segue:

Per parte attrice:

“Voglia l'Onorevole Tribunale di Verbania, contrariis reiectiis, e previa ogni opportuna declaratoria in fatto ed in diritto:

Nel merito: accertare e dichiarare che la Società cooperativa salone martiri viggionesi ha acquistato per usucapione l'intera proprietà delle porzioni immobiliari di cui in premessa dell'atto di citazione datato 30 maggio 2024 e così meglio identificati nel N.C.E.U. del Comune di Trarego-Viggiona: Catasto Fabbricati di Trarego-Viggiona come segue: Foglio 37 (trentasette) mappale 731 (settecentotrentuno) – via Verbania n° 4- P. S1-T- categoria C1-classe 2- Consistenza 186 mq. - superficie catastale totale: 344 mq. -R.C. euro 4.457,23 – giusta denuncia di variazione registrata nel catasto fabbricati in data 14 maggio 2015 n° 14580.1/2015 (prot. n° VB003839).

Quanto descritto risulta altresì censito nel catasto terreni di Trarego-Viggiona come segue: Fogli 37 (trentasette) mappale 731 (settecentotrentuno) -are 8,60 (otto e centiare sessanta), ente urbano senza reddito. Confini in corpo riferiti alla mappa catasto terreni: mappali 290, 692, 690 e 572 tutti del foglio 37 ed altro foglio di mappa.

Il tutto così come meglio identificato ed individuato nella planimetria allegata alla relazione peritale qui prodotta (doc. 8).

Ordinare la voltura catastale e la trascrizione nei registri immobiliari della sentenza a favore di parte attrice”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato la SOCIETA' COOPERATIVA SALONE MARTIRI VIGGIONESI - già Salone cooperativo sociale martiri viggionesi società cooperativa a responsabilità limitata e poi già cooperativa Salone Cooperativo Sociale martiri Viggionesi - ha chiesto che fosse accertato l'intervenuto acquisto per usucapione di immobili siti nel Comune di Trarego-Viggiona e così censiti:

Catasto Fabbricati di Trarego-Viggiona come segue: Foglio 37 (trentasette) mappale 731 (settecentotrentuno) – via Verbano n° 4- P. S1-T- categoria C1-classe 2- Consistenza 186 mq. - superficie catastale totale: 344 mq. -R.C. euro 4.457,23= giusta denuncia di variazione registrata nel catasto fabbricati in data 14 maggio 2015 n° 14580.1/2015 (prot. n° VB003839),

Catasto Terreni di Trarego-Viggiona come segue: Fogli 37 (trentasette) mappale 731 (settecentotrentuno) -are 8,60 (otto e centiare sessanta), ente urbano senza reddito. Confini in corpo riferiti alla mappa catasto terreni: mappali 290, 692, 690 e 572 tutti del foglio 37 ed altro foglio di mappa.

In particolare, ha esposto:

- che in data 28 gennaio 1967 venne costituita per il tramite di atto notarile rogato dal notaio dott. Franco Sala (doc. 1) la società attrice in allora denominata "*Salone cooperativo sociale martiri viggionesi società cooperativa a responsabilità limitata*" costituita, così come indicato nello Statuto (doc. 2) "*fra i lavoratori del braccio e della mente, con sede a Viggiona*";
- che tutti i soci fondatori erano residenti a Trarego-Viggiona e l'obiettivo e lo scopo di tale cooperativa era indicato nell'art. 2) dell'atto costitutivo, il quale recitava "*la società ha per oggetto l'organizzazione di un locale ricreativo per i soci, con sale di lettura, con le attrezzature per i giochi leciti, per il gioco delle carte e per quello delle bocce, fornito di apparecchi radio e televisivi e previsto di ogni conforto secondo le possibilità. La società potrà compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari e commerciali dal Consiglio di Amministrazione ritenute necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale.*";
- che i soci fondatori ebbero a costruire su vari terreni un fabbricato per poter realizzare gli scopi predetti;
- che da ricerche effettuate risultava che su detti terreni nella mappa Rabbini (1860) l'area attualmente

occupata da detto fabbricato risultava costituita da più particelle mentre nella mappa terreni di impianto (1953) era presente una sola particella (meglio identificata nel catasto terreni al Foglio 37 del Comune di Trarego Viggiona mappale 731 censito alla partita 1);

- che i terreni su cui venne poi realizzato il fabbricato erano stati ceduti verbalmente dai proprietari per realizzare gli intenti sociali;
- che la società cooperativa attrice, una volta completato il fabbricato, aveva poi proseguito attraverso i propri soci ad utilizzare come proprio detto fabbricato e, in data 17 gennaio 2005, venne convocata l'assemblea straordinaria presso lo studio notarile del dott. Federico Andreani per modificare il proprio Statuto e renderlo conforme alle "nuove" normative in allora vigenti;
- che, nella sostanza, venne cambiata la denominazione omettendo la denominazione "*responsabilità limitata*" rimanendo così solo la dicitura "*Salone Cooperativo Sociale martiri Viggionesi*" e venne evidenziato lo scopo mutualistico dell'ente;
- che successivamente venne convocata un'assemblea straordinaria in data 31 gennaio 2017 alla presenza del notaio dott. Maurizio Terragni di Cannobio per l'adeguamento alla normativa vigente in allora introdotta e la nuova denominazione diventò quella attuale: "*Società cooperativa salone martiri viggionesi*";
- che il fabbricato sociale, compresi i terreni su cui era stato realizzato, costituiva, allo stato, per il sodalizio attore un impegno assai gravoso dal profilo economico ed anche strutturale e che, pur sussistendo un acquirente concretamente interessato, non era stato possibile rogitare l'atto di vendita in quanto non esisteva alcun titolo di acquisto dei terreni e del fabbricato;
- che, quindi, la società cooperativa attrice, avendo certamente posseduto ininterrottamente e pacificamente attraverso i propri soci per oltre vent'anni detto bene, ha proposto la presente domanda di usucapione.

All'udienza di prima comparizione delle parti del 26.3.2025, verificata la regolarità della notificazione, è stata dichiarata la contumacia dei convenuti ed è stata ammessa la prova testimoniale articolata da parte attrice. All'udienza del 5.5.2025 sono stati escussi tre testi e, ritenuta la causa matura per la decisione, è stata fissata l'udienza di precisazione delle conclusioni e discussione della causa ex art. 281sexies c.p.c. in data 2.6.2025, celebratasi mediante trattazione scritta.

*

La domanda attorea è fondata ed è, pertanto, meritevole d'accoglimento.

In termini generali, giova premettere che, in base ai principi in materia di onere probatorio, chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del *corpus possessionis*, ma anche dell'*animus possidendi*.

Quest'ultimo elemento, tuttavia, può essere dedotto anche in via presuntiva se l'attore *in usucapionem* ha svolto un insieme di attività complessivamente corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, che si sia voluto in concreto usucapire.

Secondo i principi generali della materia, il possesso *ad usucapionem* deve essere continuo e non interrotto, protrattosi per il tempo stabilito dalla legge, e deve dimostrare inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il potere sulla cosa in modo corrispondente a quello con cui il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento esercita ordinariamente la sua signoria sul bene.

Il requisito della continuità necessario per la configurazione del possesso *ad usucapionem* (art. 1158 c.c.) si fonda sulla necessità che il possessore espliciti costantemente il potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto e lo manifesti con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione della cosa e tali da porre in evidenza, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare formale del diritto.

Posto ciò, dall'istruttoria espletata è emerso che è intervenuto l'acquisto mediante usucapione della proprietà dell'immobile oggetto della citazione, in quanto è stato posseduto da oltre venti anni dalla società cooperativa. In particolare, i testi escussi, cui sono state mostrate le foto dell'immobile oggetto di causa e la relativa planimetria (doc. 5-6-7), hanno confermato in maniera convincente la tesi di parte attrice e la continuità del suo possesso pacifico ed indisturbato sui beni oggetto della vertenza.

I testi escussi risultano essere del tutto attendibili, avendo dichiarato di aver vissuto nelle vicinanze degli immobili occupati dalla società cooperativa (cfr. dichiarazioni teste Coretta Gianmario "confermo. So da quando ero bambino che questo locale, di cui mi vengono mostrate le foto (doc. 5-6-7), era della Società cooperativa. Si tratta di un circolo per i soci di questa associazione"; dichiarazioni teste Tomasini Margherita "confermo. Ho sempre visto da quando sono a Viggiona, quindi da circa 50 anni, i luoghi che mi vengono mostrati (doc. 4-5-6) occupati dalla società

cooperativa. Venivano svolte attività ricreative, c'era il bar e riconosco il campo da bocce che vedo nel doc. 6).

I testi hanno, inoltre, entrambi confermato che l'area era recintata e che i soci hanno nel corso del tempo svolto dei lavori di manutenzione dello stabile e dell'area (cfr. dichiarazioni teste Coretta Gianmario *"confermo. La costruzione è stata fatta dai soci e so che si occupavano della cura e manutenzione ordinaria"*; dichiarazioni teste Tomasini Margherita *"confermo. Ho sempre visto i soci occuparsi dell'attività per il mantenimento dello stabile, ad esempio ho visto che tagliavano l'erba"*).

È stata sentita come teste, altresì, la visurista, arch. Raffaella Agrati, la quale ha confermato integralmente la perizia redatta.

Dall'istruttoria espletata è, quindi, emerso che la Società Cooperativa Salone Martiri Viggionesi ha esercitato per un periodo superiore a vent'anni, un possesso *uti dominus* sugli immobili oggetto di causa, servendosi degli stessi in via esclusiva. È emersa, altresì, la totale inerzia dei proprietari nell'esercizio delle relative facoltà, cui, invece, nel corso del tempo, si è contrapposta la prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte dell'odierna attrice, che ha esercitato un possesso pacifico ed esclusivo e si è così sostituita nella utilizzazione del bene ai titolari del diritto dominicale.

Tali elementi consentono di ritenere integrata la ricorrenza dei presupposti dettati dalla legge per il maturarsi dell'usucapione ordinaria, consistenti nella prova del possesso pacifico, continuo e ininterrotto, accompagnato dall'elemento temporale.

Alla luce delle considerazioni esposte, la domanda attorea deve, quindi, essere accolta.

Nulla si dispone sulle spese di lite in assenza di opposizione dei convenuti rimasti contumaci.

Si dà atto che la presente sentenza costituisce titolo idoneo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2651 c.c. presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente.

P.Q.M.

il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, disattesa ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

1) accoglie la domanda formulata da SOCIETA' COOPERATIVA SALONE MARTIRI VIGGIONESI e, per l'effetto, dichiara in suo favore l'intervenuta usucapione della proprietà degli immobili siti in Comune di Trarego-Viggiona, così censiti:

- Catasto Fabbricati di Trarego-Viggiona: Foglio 37 (trentasette) mappale 731 (settecentotrentuno) –

via Verbania n° 4- P. S1-T- categoria C1-classe 2- Consistenza 186 mq. -superficie catastale totale: 344 mq. -R.C. euro 4.457,23= giusta denuncia di variazione registrata nel catasto fabbricati in data 14 maggio 2015 n° 14580.1/2015 (prot. n° VB003839),

- Catasto Terreni di Trarego-Viggiona: Fogli 37 (trentasette) mappale 731 (settecentotrentuno) -are 8,60 (otto e centiare sessanta), ente urbano senza reddito. Confini in corpo riferiti alla mappa catasto terreni: mappali 290, 692, 690 e 572 tutti del foglio 37 ed altro foglio di mappa.

2) nulla sulle spese;

3) dichiara la presente sentenza titolo idoneo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2651 c.c. presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente.

Verbania, 30.7.2025

Il Giudice

Chiara Michelone

Da: tribunale.verbania@civile.ptel.giustiziacert.it
Inviato: sabato 2 agosto 2025 08:47
A: avvantonelloviviano@puntopec.it
Oggetto: Tribunale di Verbania Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012
Allegati: Allegato senza titolo 00011.txt; IndiceBusta.xml; Comunicazione.xml; 18152679s.pdf.zip

Tribunale di Verbania.

--

Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012
Sezione: 01

Tipo procedimento: Contenzioso Civile
Numero di Ruolo generale: 851/2024
Giudice: MICHELONE CHIARA
Attore principale: SOCIETÀ COOPERATIVA SALONE MARTIRI VIGGIONESI Conv. principale: BALESTRINI REMO

Si da' atto che in data 02/08/2025 alle ore 08:47 il cancelliere FORTINA ANTONELLA ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica avvantonelloviviano@puntopec.it della parte ANTONELLO VIVIANO il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 30/07/2025
Tipo Evento: EVENTI FASE DECISORIA
Oggetto: SENTENZA A VERBALE (art. 127 ter cpc)
Descrizione: SENTENZA A VERBALE (art. 127 ter cpc) CON NUMERO 264/2025

Note: SI PREGA DI PROVVEDERE CON URGENZA ALLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

Notificato alla PEC / in cancelleria il 02/08/2025 08:47 Registrato da FORTINA ANTONELLA

--

Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012.
SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell art.16, comma 4 del D.L. 179/2012