

**Avv. Annamaria Possetti
C.so P. Ferraris n.35
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel 0324243038**

TRIBUNALE DI VERBANIA

ATTO DI CITAZIONE

La Signora

LORENZINA ANNA MARIA nata a Masera (VB) il 28.12.1932 residente a Crissier (Svizzera) in Rue des Alpes n. 6 (LRNNMR32T68F010P) elettivamente domiciliata in Domodossola Corso P. Ferraris n.35 presso l'Avv. Annamaria Possetti (Cod.Fisc. PSSNMR62A64D332C) che la rappresenta ed assiste giusta procura allegata al presente atto e che dichiara di avere indirizzo PEC avvannamariapossetti@cnfpec.it

PREMESSO:

IN FATTO:

Con atto di compravendita del 16.03.2021 avanti al Notaio Daniela Galletti i Signori Anna Maria Lorenzina, Frank Ekkerhard Jean Pierre Lorenzina vedovo Gygli, Natascha Lorenzina Vedova Gaillard e Karin Herta Turpin vedova Lorenzina hanno ceduto alla Signora Chiara Filippinetti nata a Domodossola (VB) il 18.04.1997 residente a Druogno (VB) in Via Conte Stampa n. 20 (C.F. FLPCHR97D58D332K), ciascuno per i propri diritti - pari a 110/144 la Signora Anna Maria Lorenzina, 14/144 ciascuno i Signori Frank Ekkerhard Jean Pierre Lorenzina vedovo Gygli e Natascha Lorenzina Vedova Gaillard e 6/144 la Signora Karin Herta Turpin vedova Lorenzina - la piena ed intera proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Masera (VB): fabbricato ad uso abitazione, con circostante area cortilizia, in Via Carale n. 33 composto da: cucina, due ripostigli al piano terra, due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, collegato al piano sottostante da scala interna ed accessibile anche da scala esterna, soffitta al piano secondo, accessibile da botola, il tutto distinto nel catasto fabbricati del Comune di Masera come segue: Foglio 20, mappale 134 subalterno 1, Via Carale n. 33, Piano T. 1-2, categoria A/4 classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 129, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 112, rendita catastale Euro 155,71.

Avv. Annamaria Possetti
C.so P. Ferraris n.35

28845 DOMODOSSOLA (VB)

Tel 0324243038

Quanto sopra risulta altresì riportato per duplicazione nel catasto terreni del detto Comune alla Partita 1, tra le aree di enti urbani e promiscui, al foglio 20 con il mappale 134, ente urbano di are tre e centiare diciassette, senza redditi. Confini con riferimento alla mappale catasto terreni: strada comunale, mappali 129,655,135 e 583.

Il prezzo della vendita è stato convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi €. 50.000,00 che la parte acquirente Filippinetti Chiara ha regolarmente corrisposto.

Ai Signori Frank Ekkerhard Jean Pierre Lorenzina e Natascha Lorenzina la quota di 12/144 ciascuno compravenduta era pervenuta per successione ereditaria legittima in morte della Signora Giacomina Filippinetti e la quota di 2/144 ciascuno era pervenuta per successione ereditaria legittima in morte di Christian Lorenzina.

Alla Signora Karin Herta Turpin la quota di 6/144 compravenduta era pervenuta per successione ereditaria legittima in morte di Christian Lorenzina.

Alla Signora Anna Maria Lorenzina le quote cedute a Filippinetti Chiara erano così pervenute: la quota di 48/144 per successione ereditaria legittima in morte della Signora Giacomina Filippinetti deceduta a Losanna il 17.07.1981, la quota di 48/144 per successione testamentaria di Armando Lippi deceduto a Renens (CH) il 13.11.1992 mentre **la quota di 14/144 era alla medesima pervenuta per usucapione non dichiarata avendo la stessa esercitato il possesso continuato, per oltre trenta anni, sulla quota già di spettanza del Signor Ralph Lorenzina nato in Svizzera il 18.07.1959, al quale era a sua volta pervenuta per successione legittima in morte della Signora Giacomina Filippinetti sopra citata.**

Nell'atto di compravendita 16.03.2021 la Signora Anna Maria Lorenzina per quanto riguarda la quota di comproprietà dichiaratamente usucapita ha precisato e garantito che *è stato da lei esercitato, su quanto in oggetto, possesso a titolo di comproprietà pacifico, pubblico, continuato e ininterrotto, per oltre trenta anni, sulla quota formalmente già di spettanza del Signor Ralph Lorenzina, residente all'estero sin da epoca ultratrentennale, il quale non ha*

**Avv. Annamaria Possetti
C.so P. Ferraris n.35
28845 DOMODOSSOLA (VB)**

Tel 0324243038

mai vantato alcun diritto di comproprietà sui beni in oggetto, sussistendo tutti gli elementi costitutivi dell'usucapione, pur non giudizialmente accertato.

Lorenzina Ralph, precedente intestatario della quota di 14/144, è deceduto in data 4.08.2019 lasciando quali successori Jousson Phayao, che risulta essere nata in Thailandia il 22.04.1971, e Lorenzina Yann, che risulta essere nato in Svizzera il 18.04.1981, i quali non sono mai stati presenti nel Comune di Masera e dei quali non si conoscono né l'esatto luogo di nascita né i rispettivi luoghi di residenza o domicilio.

In ogni caso né costoro né il loro dante causa sono mai stati nel possesso dell'immobile di cui sopra e, nel contempo, la Signora Lorenzina Anna Maria si è sempre comportata come proprietaria anche della quota di 14/144 ad essi apparentemente intestata.

A seguito dell'atto di compravendita del 16.03.2021 nel possesso e detenzione della totalità dell'immobile de quo è stata immessa la parte acquirente Filippinetti Chiara.

Considerato in diritto:

La giurisprudenza ha riconosciuto la piena validità di un atto di compravendita con cui venga trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorché l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario. Si è chiaramente affermato che l'effetto acquisitivo dell'usucapione avviene per legge, ma è comunque interesse dell'acquirente far risultare il suo acquisto in via giudiziale. Il relativo giudizio è di accertamento e la sentenza ha valore dichiarativo.

La Signora Lorenzina Anna Maria intende ora dare corso ad un giudizio di accertamento dell'intervenuta usucapione in proprio favore della piena proprietà della quota di 14/144 del suddetto bene immobile alla data del 16.03.2021 in cui ha ceduto alla Signora Filippinetti Chiara anche la predetta quota.

**Avv. Annamaria Possetti
C.so P. Ferraris n.35
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel 0324243038**

Il procedimento non può che essere avviato in contraddittorio con gli apparenti intestatari Jousson Phayao che risulta essere nata in Thailandia il 22.04.1971 (C.F. JSSPHY71D62Z241V) e Lorenzina Yann che risulta essere nato in Svizzera il 18.04.1981 (C.F. LRNYNN81D18Z133Y), dei quali non si hanno ulteriori notizie per poter loro notificare l'atto nei modi ordinari.

La prospettata situazione di impossibilità di raggiungere con notifica nei modi ordinari gli intestatari della quota del bene immobile è disciplinata dall'art. 150 C.P.C., che consente la notificazione dell'atto introduttivo del giudizio a mezzo di pubblici proclami.

L'azione giudiziale diretta ad ottenere il mero accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione viene preceduta dal procedimento di mediazione ai sensi dell'art. 5 del D.lvo 28/2010 e s.m.i.

Tutto ciò premesso la Signora Lorenzina Anna Maria a ministerio del sottoscritto procuratore,

CITA

i Signori **Jousson Phayao** nata in Thailandia il 22.04.1971 (C.F. JSSPHY71D62Z241V) e **Lorenzina Yann** nato in Svizzera il 18.04.1981 (C.F. LRNYNN81D18Z133Y) mediante notifica per pubblici proclami ex art. 150 C.P.C. nonché ogni persona che possa vantare diritti sul bene di cui in premessa e/o suoi eventuali eredi o aventi causa a comparire avanti al **Tribunale di Verbania**, in persona del Giudice Istruttore designando a sensi dell'art. 168 bis CPC, all'udienza che sarà tenuta il giorno **01 / 07 / 2026 ore 9,00** e seguenti con invito a costituirsi in giudizio ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 C.P.C. almeno 70 giorni prima dell'udienza sopra indicata mediante deposito di comparsa di costituzione e di documenti, con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine comporterà le decadenze di cui agli articoli 38 e 167 cpc, che la difesa tecnica mediante avvocato è

**Avv. Annamaria Possetti
C.so P. Ferraris n.35
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel 0324243038**

obbligatoria in tutti i giudizi davanti al Tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 86 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 e con l'ulteriore avvertimento che in difetto di costituzione si procederà in sua legittima contumacia per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

" Voglia il Tribunale accertare l'avvenuto acquisto per usucapione in virtù di possesso ultraventennale alla data del 16.03.2021 da parte della Signora Lorenzina Anna Maria nata a Masera (VB) il 28.12.1932 – C.F. LRNNMR32T68F010P – del diritto di proprietà della quota di 14/144 a quella data intestata ai convenuti del fabbricato ad uso abitazione, con circostante area cortilizia, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Masera come segue:
Foglio 20, mappale 134 subalterno 1, Via Carale n. 33, Piano T. 1-2, categoria A/4 classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 129, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 112, rendita catastale Euro 155,71, autorizzando il conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione dell'emananda sentenza.

Con vittoria delle spese solo in caso di opposizione alla domanda."

*** *** ***

In via istruttoria si chiede ammissione di prova per testimoni sulle seguenti circostanze:

" Vero che la Signora Lorenzina Anna Maria alla data del 16.03.2021 era da oltre trenta anni nel possesso pieno, pacifico, continuato ed indisturbato della quota di 14/144 dell'immobile sito in Masera Via Carale n. 33 censito nel CF al Foglio 20 mappale 134 intestata dapprima al Signor Lorenzina Ralph e dopo la sua morte intestata ai Signori Jousson Phayao e Lorenzina Yann."

**Avv. Annamaria Possetti
C.so P. Ferraris n.35
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel 0324243038**

" Vero che soltanto la Signora Lorenzina Anna Maria si è occupata della gestione e manutenzione del predetto bene immobile dopo la morte della madre Filippinetti Giacomina avvenuta nell'anno 1981, comportandosi come proprietaria anche delle quote intestate a Lorenzina Ralph e successivamente a Jousson Phayao e Lorenzina Yann"

" Vero che Lorenzina Ralph ed i suoi successori si sono sempre disinteressati dell'immobile sito in Masera Via Carale n. 33"

Si indicano a testimoni i Signori Filippinetti Maurizio e Piazza Rosanna residenti in Masera (VB) Via Carale n. 31.

All'atto dell'iscrizione a ruolo si producono, oltre alla procura alle liti:

1) Atto di compravendita 16.03.2021 per Notaio Daniela Galletti; 2) Estratto di mappa; 3) Visura catastale 11.03.2021; 4) Relazione del Geom. Elena Barbieri sullo stato delle trascrizioni nei Registri Immobiliari; 5) Visura catastale al 7.04.2021.

*** *** ***

Per quanto previsto dalle disposizioni in materia di spese di giustizia si dichiara che il valore della presente controversia determinato ai sensi dell'art. 15 CPC è pari ad €. 3.027,78 ed è pertanto dovuto il Contributo Unificato di €. 98,00 che viene versato al momento del deposito telematico dell'atto.

*** *** ***

A sensi e per gli effetti dell'art. 170 CPC si dichiara di voler ricevere le comunicazioni relative al presente procedimento all'indirizzo di posta elettronica certificata :
avvannamariapossetti@cnfpec.it.

Verbania, lì 9 Settembre 2025

Avv. Annamaria Possetti



Avv. ANNAMARIA POSSETTI
C.so P. Ferraris n.35
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel. e Fax 0324243038
Pec: avvannamariapossetti@cnfpec.it

PROCURA ALLE LITI

La Signora LORENZINA Anna Maria, nata a Masera (NO) il 28.12.1932 (C.F.: LRNNMR32T68F010P)

DELEGA

a rappresentarla, assisterla e difenderla in ogni fase, stato e grado del presente procedimento avanti al Tribunale di Verbania e nei conseguenti giudizi di opposizione ed esecutivi l' Avv. Annamaria Possetti (Cod. Fisc. PSSNMR62A64D332C - PEC: avvannamariapossetti@cnfpec.it - fax 0324.243038), accordando al predetto difensore ogni più ampia facoltà di legge, ivi comprese quelle di proporre domande riconvenzionali, chiamare terzi in causa, riassumere occorrendo il procedimento, appellare, reclamare, rinunciare agli atti del giudizio e a quelli di esecuzione, accettare rinunce, transigere e conciliare giudizialmente e stragiudizialmente, incassare somme e rilasciare quietanza, precettare e farsi eventualmente sostituire da altri procuratori con uguali poteri.

Dichiara di essere stata informata delle caratteristiche e dell'importanza dell'incarico, delle attività da espletare, della prevedibile durata del processo nonché di avere ricevuto le informazioni circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento dell'incarico fino alla sua conclusione.

Dichiara inoltre di essere stata informata ai sensi dell'art. 4 comma 3 D.Lvo 28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli art. 17 e 20 del medesimo decreto nonché della possibilità di ricorrere al procedimento di negoziazione assistita.

Ai sensi del D. Lgs. del 30.06.2003 n. 196 e del successivo Regolamento europeo (UE) 2016/679 conferisce autorizzazione e consenso all'utilizzo ampio e illimitato dei dati personali di cui alla citata normativa e rinuncia sin da ora a qualsivoglia limitazione od eccezione relativa al trattamento di tali dati.

Elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Annamaria Possetti in Domodossola Corso P. Ferraris n. 35.

Domodossola, li 9/9/2025

Anna Maria Lorenzina

Anna Maria Lorenzina

E' autentica Avv. Annamaria Possetti

Possetti

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Io sottoscritta Avv. Annamaria Possetti, domiciliata in Domodossola (VB) C.so P. Ferraris n.35, quale procuratore di Lorenzina Anna Maria, attesto ai sensi di legge che la presente copia dell'atto di citazione e della unita procura alle liti è conforme all'originale cartaceo in mio possesso.

Domodossola, li 9 dicembre 2025

Avv. Annamaria Possetti

