

TRIBUNALE DI VERBANIA

ATTO DI CITAZIONE PER USUCAPIONE (con notifica per pubblici proclami)

Per la Sig.ra **SERAFINI GIULIA**, nata a Magenta il 4/12/1974 (C.F. SRFGLI74T44E801B), residente in Verbania (VB), Via XXV Aprile n. 30, rappresentata e difesa, giusta procura allegata al presente atto, dall'Avv. Cristina Gulisano del Foro di Verbania (C.F.: GLSCST69L48L746N, P.e.c. avvcristinagulisano@cnfpec.it, Fax 0323/52946) disgiuntamente e congiuntamente dall'Avv. Stefano Zoia del foro di Milano (C.F.: ZOISFN66C01L746R, Pec: stefano.zoia@cert.ordineavvocatimilano.it, fax: 0323/52946) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Verbania, Piazza Ranzoni 57, ove possono effettuarsi le notifiche ex lege previste;

- Attrice -

contro

Gli eredi dei Signori **Carrozza Ambrogio fu Emilio, Carrozza Elsa fu Emilio, Carrozza Giulio fu Emilio**, tutti collettivamente e impersonalmente, quali attuali intestatari formali pro quota dell'immobile per cui è causa, essendo risultate infruttuose le ricerche volte ad individuarli, come da autorizzazione alla notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c. del Presidente del Tribunale di Verbania

- Convenuti -

FATTO

1) L'odierna attrice, Sig.ra Serafini Giulia, possiede in via esclusiva, pubblica, pacifica, continuata e ininterrotta da oltre vent'anni, con animo di proprietaria (uti dominus), l'unità immobiliare sita nel Comune di Piedimulera (VB), Vicolo Zardetti n. 6, piano 2, censita al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 15, Mappale 112, sub. 2, categoria A/4, vani 3, rendita catastale € 73,47 (doc. 1 - Perizia asseverata Geom. Bossone).

2) Come risulta dalla perizia giurata a firma del Geom. Moreno Bossone, prodotta in atti, l'immobile risulta catastalmente intestato ai Signori Carozza Ambrogio fu Emilio per 5/18, Carozza Elsa fu Emilio per 10/18 e Carozza Giulio fu Emilio per 5/18. Le ricerche anagrafiche effettuate dal tecnico incaricato hanno permesso di accertare unicamente il decesso della Sig.ra Carozza Elsa, avvenuto in data 10 aprile 1979, mentre non è stato possibile reperire alcuna informazione anagrafica relativa ai fratelli Ambrogio e Giulio, né tantomeno individuare i loro eventuali eredi (cfr. doc. 1).

3) La Sig.ra Serafini Giulia, già proprietaria dell'unità immobiliare sita al piano terra del medesimo stabile, ha sempre considerato i locali del secondo piano come una pertinenza della propria abitazione, esercitando su di essi un potere di fatto pieno ed esclusivo, manifestato attraverso una serie di atti inequivocabili. In particolare, l'attrice ha sempre avuto l'esclusiva disponibilità delle chiavi d'accesso, ha utilizzato i locali come deposito e ne ha curato la manutenzione ordinaria e straordinaria come se ne fosse l'unica proprietaria.

4) A riprova di ciò, si evidenzia come l'attrice abbia provveduto, a proprie cure e spese, a importanti interventi conservativi sull'immobile. In particolare, nel 2011, a fronte di un ammaloramento della copertura, la Sig.ra Serafini ha commissionato e saldato in via esclusiva i lavori di sistemazione del tetto in pioda, come risulta dalla ricevuta fiscale n. 6 del 25 ottobre 2011, che, sebbene formalmente intestata al di lei padre, Sig. Serafini Livio, si riferisce a spese interamente sostenute dall'odierna attrice (doc. 2). Tale intervento si è reso necessario per preservare l'intero stabile, inclusa l'unità immobiliare di proprietà dell'attrice.

5) In epoca più recente, la Sig.ra Serafini ha altresì provveduto alla messa in sicurezza della soletta dei locali oggetto di causa, la quale presentava un serio pericolo di crollo e minacciava l'integrità dei locali sottostanti di sua proprietà (doc. 3 - fotografie).

6) Tali comportamenti, protratti per oltre un ventennio alla luce del sole e senza alcun tipo di contestazione da parte di terzi, dimostrano in modo inequivocabile l'animus possidendi della Sig.ra Serafini, la quale ha agito come unica e vera proprietaria del bene, provvedendo alla sua conservazione e al suo godimento esclusivo.

7) Data l'impossibilità di individuare e notificare l'atto ai legittimi contraddittori, si è resa necessaria la richiesta di autorizzazione al Presidente del Tribunale per la notifica per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c. Per le medesime ragioni, non è stato possibile esperire il procedimento di mediazione obbligatoria, stante l'impossibilità di convocare la controparte. Si è pertanto proceduto, previa autorizzazione del Presidente del Tribunale, a procedere con il presente giudizio.

DIRITTO

La domanda attorea è fondata e merita accoglimento.

L'art. 1158 c.c. stabilisce che "La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni". Affinché si configuri l'acquisto a titolo originario per usucapione, è necessario che il possesso sia continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico, e che sia accompagnato dall'elemento soggettivo dell'*animus rem sibi habendi*, ovvero l'intenzione di esercitare sulla cosa i poteri corrispondenti a quelli del proprietario o del titolare di altro diritto reale.

Nel caso di specie, la Sig.ra Serafini Giulia ha fornito prova rigorosa di tutti i requisiti richiesti dalla legge. Il possesso ultraventennale è dimostrato dal godimento esclusivo e ininterrotto dei locali, accessibili solo a lei e ai suoi familiari. La natura pubblica e pacifica del possesso è insita nell'esercizio dello stesso alla luce del sole, senza clandestinità e senza opposizione da parte di alcuno. Come statuito dalla giurisprudenza, "per l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione ai sensi dell'art. 1158 c.c., è onere di chi agisce dimostrare il possesso continuo, pacifico, pubblico e ininterrotto del bene per almeno venti anni, con animo domini esclusivo".

L'*animus possidendi*, ovvero l'intenzione di possedere la cosa come propria, può essere desunto in via presuntiva dal compimento di atti materiali che rivelino una piena signoria di fatto sul bene. Gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati dall'attrice, quali il rifacimento del tetto e la messa in sicurezza della soletta, costituiscono la più chiara manifestazione di tale animus. Si tratta di opere costose e strutturali che un mero detentore

o un comproprietario inerte non avrebbe motivo di affrontare, e che sono, al contrario, tipica espressione del diritto di proprietà. La giurisprudenza ha infatti chiarito che l'idoneità del possesso a determinare l'usucapione deve essere valutata con riferimento alla specifica destinazione economica del bene e agli atti che manifestano un potere di fatto corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà .

La prova di tali circostanze sarà ulteriormente fornita in corso di causa attraverso la testimonianza della Sig.ra De Marco Giovanna, madre dell'attrice, la quale potrà confermare il possesso esclusivo e le opere di manutenzione eseguite. La documentazione prodotta, in particolare la perizia e la ricevuta fiscale per i lavori al tetto, corroborano in modo inequivocabile le allegazioni attoree .

Nello specifico occorre poi una breve digressione relativa alla disciplina dell'usucapione speciale. Tramite la l. 991/1952 sono state individuate delle zone, le quali, per via delle proprie caratteristiche geomorfologiche, possono godere della qualifica di territori montani. In virtù delle peculiarità di tali aree è stata introdotta la possibilità di poter usucapire i terreni in un termine abbreviato rispetto a quello ordinario: quindici anni anziché venti.

Ed infatti, tramite la l. 346/1976 è stato introdotto nel codice civile l'art. 1159 - *bis*, il quale sancisce il minore termine di quindici anni nonché il rinvio alla legge circa la procedura di regolarizzazione del titolo di proprietà.

Tale scelta trova ragione d'essere nella specificità della realtà montana dove frequenti sono i casi in cui vi sia dissociazione tra il titolare di un bene e colui che, effettivamente, lo possiede.

La Giurisprudenza ha affrontato delle questioni esegetiche circa l'usucapione della piccola proprietà rurale, statuendo quanto si riporta *infra*.

Circa le caratteristiche del terreno dove ha sede l'immobile oggetto di pronuncia, la Giurisprudenza ha specificato che, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art.

1159 *bis* c.c. è sufficiente che il fondo rustico ricada in un comune classificato montano (Cassazione 11312/2012).

Circa poi la rendita catastale del terreno, si prevede che la disciplina *de qua* si applichi a quei terreni il cui reddito dominicale iscritto al catasto non supera complessivamente le lire trecentocinquantamila (Cassazione 14414/2006).

Piedimulera è un comune montano e l'oggetto del ricorso è un piano di un tipico rustico della valle ossolana, di conseguenza appare fondata a forma della domanda, ossia un ricorso ai sensi dell'art. 1159 *bis* c.c.

Per tutti questi motivi, sussistono tutti i presupposti per l'accoglimento della domanda di usucapione.

Tutto ciò premesso, la Sig.ra Serafini Giulia, come sopra domiciliata, rappresentata e difesa,

CITA

gli eredi dei Signori Carozza Ambrogio, Carozza Elsa e Carozza Giulio, tutti collettivamente e impersonalmente, a comparire dinanzi al Tribunale di Verbania, all'udienza del 9/5/2026, ore 9,00, sezione e giudice designandi ai sensi dell'art. 168 *bis* c.p.c., con invito a costituirsi in giudizio settanta giorni prima dell'udienza predetta, ai sensi e nelle forme previste dall'art. 166 c.p.c. e con l'avvertimento espresso che la costituzione oltre il predetto termine comporterà le decadenze previste dagli articoli 38 e 167 c.p.c. e che, in difetto di costituzione, si procederà in loro declaranda contumacia, nonché con gli ulteriori avvertimenti che la difesa tecnica mediante avvocato è 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, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

In via principale: accertare e dichiarare l'intervenuto acquisto per usucapione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c. o ex art. 1159 bis cc, in favore della Sig.ra Serafini Giulia (C.F. SRFGLI74T44E801B), della piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Piedimulera (VB), Vicolo Zardetti n. 6, piano 2, e censita al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 15, Mappale 112, sub. 2, categoria A/4, vani 3, rendita catastale € 73,47.

Per l'effetto: ordinare al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione dell'emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

Con vittoria di spese e competenze professionali del presente giudizio.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si chiede sin d'ora ammettersi prova per interpello e testimoni sui seguenti capitoli di prova, da intendersi tutti preceduti dalla locuzione "Vero che":

- 1) la Sig.ra Serafini Giulia utilizza in via esclusiva e ininterrotta da oltre vent'anni i locali siti in Piedimulera, Vicolo Zardetti n. 6, piano 2, identificati al NCEU al Foglio 15, Mappale 112, sub 2?
- 2) la Sig.ra Serafini Giulia ha sempre detenuto le uniche chiavi di accesso a detti locali?
- 3) nel 2011 la Sig.ra Serafini Giulia ha commissionato e pagato i lavori di rifacimento del tetto dell'immobile, come da ricevuta fiscale n. 6 del 25.10.2011 emessa da Zametti Pierangelo che mi viene rammostrata?
- 4) la Sig.ra Serafini Giulia ha provveduto a sue spese alla messa in sicurezza della soletta dei locali in questione, che minacciava di crollare sui locali di sua proprietà al piano sottostante?
- 5) nessun'altra persona, all'infuori della Sig.ra Serafini Giulia e dei suoi familiari, ha mai utilizzato o avuto accesso ai predetti locali negli ultimi vent'anni, né ha mai rivendicato diritti sugli stessi?

Con riferimento alle suddette circostanze si indica a teste:

ZOIA GULISANO & PARTNERS
AVVOCATI

20122 - **MILANO** - Via Durini n. 25
28921- **VERBANIA** - P.zza Ranzoni n. 57
Tel. 0323-52.946 r.a.

- Sig.ra De Marco Giovanna, residente in Verbania (VB), Via Roma n. 54.

Con ogni più ampia riserva istruttoria, anche ai sensi dell'art. 171 ter c.p.c.

Si depositano i seguenti documenti:

- 1) Perizia asseverata del Geom. Moreno Bossone del 31.10.2019;
- 2) Ricevuta fiscale n. 6/2011 emessa da Zametti Pierangelo;
- 3) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 4) Decreto del Presidente del Tribunale di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami (da depositarsi non appena emesso).

Ai sensi dell'art. 14 del d.p.r. n. 115/2002, si dichiara che il valore della presente causa, determinato sulla base della rendita catastale dell'immobile (€ 73,47 x 200), è pari a € 14.694,00 e che, pertanto, il contributo unificato ammonta a Euro 242,00.

Verbania 29.10. 2025

Avv. Cristina Gulisano

Avv. Stefano Zoia