STUDIO LEGALE
AVV. FEDERICO STISSI
Viale Giuseppe Azari n. 29, 28922 - Verbania Pallanza (VB)
Telefono 0323.556730/0323.556404 - Fax 0323.508076
Mail: federicostissi@gmail.com - PEC: federicostissi@pec.it

TRIBUNALE DI VERBANIA

RICORSO *EX* ART. 281*DECIES* E SS. C.P.C.

* * * * * * * * * * *

Nell'interesse di

Sig. **RITA Davide**, nato il 27/03/1971 a Omegna (VB), C.F.: RTIDVD71C27G062S, residente in Cossogno (VB), Via Maresciallo Gaudenzio Bottini n. 10, rappresentato e difeso dall'**Avv. Federico Stissi** del Foro di Verbania (C.F.: STSFRC89H19L746Q, presso il cui studio sito in Verbania (VB), Viale Giuseppe Azari n. 29 (mail: federicostissi@gmail.com – PEC: federicostissi@pec.it) cui inviare le comunicazioni e le notificazioni anche d'ufficio, *ex* art. 170 c.p.c., ha eletto domicilio, giusta procura redatta su foglio separato da considerarsi in calce al presente atto,

* * * * * * * * * * *

Oggetto della domanda: *Usucapione di beni immobili ai sensi art. 1158 e ss. c.c.*

* * * * * * * * * * *

Indice:

I) PREMESSE IN FATTO

II) IN DIRITTO

III) DELLA NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI *EX* ART. 150 C.P.C. E ART. 50 DISP. ATT. C.P.C.

IV) SULLA PROCEDIBILITÀ E AMMISSIBILITÀ DELL'AZIONE

V) CONCLUSIONI ED ISTANZE ISTRUTTORIE

* * * * * * * * * * *

I) PREMESSE IN FATTO

- il Sig. Rita Davide (***doc. 1***) è proprietario a far data dal 2005, dell'immobile sito nel Comune di Cossogno, Via Maresciallo Gaudenzio Bottini n. 10, così come si evince dalla pagina 3 dell'estratto catastale (***doc. 2***);
- l'immobile di cui il Sig. Rita è proprietario, ora censito al Comune di Cossogno al foglio 37 particella 671, confina con i seguenti immobili (***doc. 3***) tutti censiti al

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

catasto terreni del Comune di Cossogno: **foglio 37, particella 201**, Cl. 3, Sup. are 01 ca 30, Redd. Dom. € 0,27 e Redd. Agr. € 0,37 (***doc. 4***); **foglio 37, particella 207**, Fabb. Diruto, Sup. 130 m2, Redd. € 0,00 (***doc. 5***); **foglio 37, particella 209**, Cl. 4, Sup. are 00 ca 57, Redd. Dom. € 0,05 e Redd. Agr. € 0,07 (***doc. 6***);

- il Sig. Rita Davide dal momento dell'acquisto, quindi **da oltre un ventennio, esercita il possesso sui beni immobili sopra identificati in maniera esclusiva, palese, pubblica, pacifica, incontestata, continua ed ininterrotta, *uti dominus*;**
- il Sig. Rita ha sempre avuto l'esclusiva disponibilità degli immobili e dei terreni *de quo,* comportandosi come pieno proprietario, senza alcuna pretesa altrui e provvedendo regolarmente alla sua coltivazione, tenuta, cura e manutenzione;
- in forza di questo possesso **esclusivo**, il Sig. Rita ha personalmente coltivato i terreni, ha realizzato un capanno per il ricovero degli attrezzi per la coltivazione, ha realizzato una copertura per il ricovero dell'autovettura e ha provveduto a recintare tutta la superficie di proprietà inclusi i mappali 201, 207 e 209 (***doc. 7***);
- sempre in forza del possesso esclusivo esercitato, nell'agosto del 2008 ha provveduto alla rimozione di macerie dell'immobile insistente nel mappale n. 207 a causa di un crollo del tetto e di parte delle pareti laterali, provvedendo altresì alla messa in sicurezza e relativa manutenzione (***doc. 8***);
- in tutti questi anni nessuno, in alcun modo, ha mai rivendicato o contestato l'uso ed il possesso esercitato dal Sig. Rita;
- di tali circostanze potranno fornire prova il Sig. Bonetta Rudi e la Sig.ra Brizio Gloria, che si indicano sin da ora quali testi;
- dalle visure catastali eseguite presso l'Agenzia del Territorio, gli immobili risultano essere così intestati:
    a) **foglio 37, particella 201**: **MOLINETTI Teresa**, fu Pietro Mar Fornara (per quota di proprietà di 1/1) (*cfr. doc. 4*);

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

b) **<u>foglio 37, particella 207</u>**: **SCOLARI Adamo**, fu Antonio (per quota pari a 1/5), **SCOLARI Pietro**, fu Bartolomeo (per quota pari a 1/5), **SCOLARI Guglielmina**, fu Antonio (per quota pari a 1/5), **SCOLARI Nicolina**, fu Bartolomeo (per quota pari a 1/5) e **SCOLARI Caterina**, fu Adamo (per quota pari a 1/5) (*cfr. doc. 5*);

c) **<u>foglio 37, particella 209</u>**: **RAMONI Domenichina**, fu Isidoro (per quota pari a ½) e **RAMONI Giulio**, fu Isidoro (per quota pari a ½) (*cfr. doc. 6*).

- al fine di attribuire certezza e definitività alla situazione di fatto **pacificamente, pubblicamente ed ininterrottamente consolidatasi nel tempo**, ed essendo interesse del Sig. Rita agire per vedersi riconoscere la proprietà per usucapione dei suddetti beni immobili, lo stesso ha avviato procedimento di mediazione *ex* D. Lgs. n. 28/2010 nei confronti dell'unico proprietario che è risultato essere rintracciabile, ossia la Sig.ra Ramoni Domenichina, oggi quasi centenaria;
- tuttavia, il procedimento di mediazione si è concluso con un verbale negativo per mancata partecipazione della parte invitata (***doc. 9***);
- in tutto questo periodo, il Sig. Rita, per il tramite della scrivente difesa e con l'ausilio della Geom. Agrati Raffaella, ha effettuato lunghe e complicate ricerche anagrafiche relative alle persone intestatarie dei predetti beni immobili, ma senza esito alcuno;
- sul punto, si producono le n. 2 relazioni ventennali dei beni immobili redatte dalla geometra incaricata, particelle n. 201 e 207 (***doc. 10***) e particella n. 209 (***doc. 11***), dalle quali si rileva che i rispettivi eredi, ove rinvenibili in altri atti, si sono sempre disinteressati dei beni *de q*uo, mentre di altri intestatari è stato impossibile reperire qualsiasi informazione utile, in quanto le ricerche effettuate non hanno condotto ad alcun fattivo risultato;
- che per tali motivi, come si vedrà *infra*, stante l'impossibilità oggettiva di poter

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

notificare gli atti alle persone intestatarie, si ritiene necessario procedere alla notifica del ricorso e pedissequo decreto di fissazione udienza ai sensi dell'art. 150 c.p.c. e art. 50 disp. Att. C.p.c.;

- al fine di attribuire certezza e definitività alla situazione di fatto pacificamente, pubblicamente ed ininterrottamente consolidatasi per oltre un ventennio, è interesse del ricorrente agire per vedersi riconoscere l'acquisto per usucapione della proprietà della quota 1/1 dei seguenti beni immobili tutti censiti al catasto terreni del Comune di Cossogno al:
    a) **foglio 37, particella 201**, Cl. 3, Sup. are 01 ca 30, Redd. Dom. € 0,27 e Redd. Agr. € 0,37;
    b) **foglio 37, particella 207**, Fabb. Diruto, Sup. 130 m2, Redd. € 0,00;
    c) **foglio 37, particella 209**, Cl. 4, Sup. are 00 ca 57, Redd. Dom. € 0,05 e Redd. Agr. € 0,07.

* * * * * * * * * *

II) IN DIRITTO

I requisiti indispensabili affinché possa dirsi compiuta l'usucapione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 e ss. c.c. sono il potere di fatto sulla cosa (*i.e.* il possesso), la durata dello stesso per il tempo prescritto dalla legge (*i.e.* 15 o 20 anni ininterrotti) e l'*animus rem sibi habendi*.

Ed, infatti, secondo granitica giurisprudenza, per la configurabilità del possesso *"ad usucapionem"* è necessaria *"la sussistenza di un comportamento continuo, e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo all'uopo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno* "ius in re aliena" *("ex plurimis" Cass. 9 agosto 2001 n.11000, Cass. n. 18392/2006, Cass. n. 362/2017), un potere di fatto, corrispondente al diritto reale posseduto, manifestato con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del*

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

titolare del diritto (Cass. N. 25498/2014, Cass. n. 10894/2013, Cass. 11 maggio 1996 n. 4436, Cass. 13 dicembre 1994 n. 10652)" (Cass. Civile 23753/2018).

Per quanto riguarda il **possesso e *l'animus rem sibi habendi***, gli stessi si manifestano e concretizzano nelle attività proprie dell'esercizio del diritto di proprietà, come ad esempio la coltivazione e manutenzione del bene o la concessione in uso a terzi mediante contratti di affitto o comodato.

Ebbene, da quanto emerso in narrativa, non vi è dubbio che il Sig. Rita abbia sempre posto in essere azioni dettate dall'atteggiamento psicologico di colui che intende e vuole esercitare quella signoria che è propria del proprietario.

Prova ne è la recinzione apposta alle proprietà e la manutenzione dei fondi, ivi compresa la demolizione delle macerie, la messa in sicurezza e manutenzione dell'immobile diruto pericolante sito nel mappale 207.

A ciò si aggiunga che il Sig. Rita ha sempre goduto ininterrottamente, pacificamente, pubblicamente ed in modo inequivocabile del terreno oggetto di causa, **senza aver mai ricevuto alcuna contestazione e comportandosi, nei confronti di chiunque, come unico e vero proprietario**.

Circa il requisito temporale, non vi è dubbio che il Sig. Rita eserciti un possesso *uti dominus* sul terreno da oltre un ventennio, così come richiesto dall'art. 1158 c.c. e dall'art. 1159 *bis* c.c., essendo i beni parte della comunità montana.

Ed invero, a tutto voler concedere, tale possesso è stato esercitato – *rectius* tutt'oggi è esercitato – fin dall'acquisto da parte del Sig. Rita e quindi **per oltre 20 anni** in modo **continuato, pacifico, palese, ininterrotto ed inequivoco**, senza che mai alcuno rivendicasse il fondo come proprio o contestasse in alcun modo l'uso ed il possesso dello stesso esercitato da parte ricorrente.

In ragione di quanto sopra esposto, si ritiene che si siano concretizzati i requisiti necessari affinché il Sig. Rita Davide possa essere dichiarato proprietario esclusivo per intervenuta usucapione *ex* art. 1158 c.c. dei sopra indicati immobili censiti al catasto

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

terreni del Comune di Cossogno al foglio 37, particella 201, al foglio 37, particella 207 e al foglio 37, particella 209.

* * * * * * * * * * *

III) DELLA NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI *EX* ART. 150 C.P.C.

E ART. 50 DISP. ATT. C.P.C.

Come emerso in narrativa e corroborato dai documenti offerti in produzione, nonostante le lunghe e copiose ricerche effettuate, allo stato non solo è impossibile identificare compiutamente tutti i proprietari, alcuni di loro ad oggi ultracentenari, ma è altresì sommamente difficile, o meglio impossibile, reperire e/o individuare l'eventuale discendenza di ipotetici titolari di diritti successori attuali.

Per tali ragioni, si rende necessario procedere nei confronti dei nominativi individuati alla notifica per pubblici proclami *ex* art. 150 c.p.c. e art. 50 disp. att. c.p.c., la quale risulta l'unica concretamente percorribile al fine di instaurare un valido contraddittorio e ottenere il riconoscimento dell'acquisto per usucapione da parte dell'istante, Sig. Davide Rita.

Pertanto, successivamente alla ricezione del numero di registro del presente ricorso, verrà quindi formulata apposita istanza di autorizzazione *ex* art. 150 c.p.c e art. 50 disp. att. c.p.c.

* * * * * * * * * * *

IV) SULLA PROCEDIBILITÀ E AMMISSIBILITÀ DELL'AZIONE

L'azione, come meglio esposto *supra,* è stata preceduta dalla procedura di mediazione *ex* D. Lgs. 28/2010 e ss.mm. avanti all'organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Verbania, per la sola parte conosciuta Sig.ra Ramoni Domenichina.

La procedura, avviata dall'odierno istante con istanza del 12/12/2025, si è conclusa il 03/03/2026 con verbale di mancata adesione delle parti invitate (*cfr. doc. 9*).

In ottemperanza dell'art. 163, n. 3*bis* c.p.c., si evidenzia quindi che risulta integrata anche la condizione di procedibilità dell'azione prefigurata dall'art. 5 del D.L.vo n.

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

28/2010 e s.m.i. per la parte che risulta essere rintracciabile.

* * * * * * * * * * *

V) CONCLUSIONI ED ISTANZE ISTRUTTORIE

Alla luce delle argomentazioni di fatto e di diritto dedotte e per quanto ancora deducibile, il Sig. RITA Davide, *ut supra* rappresentato, domiciliato e difeso, allo stato

CHIEDE

all'Ill.mo Tribunale adito, di fissare con decreto, ai sensi dell'art. 281*undecies*, comma 2, c.p.c. l'udienza di comparizione delle parti, assegnando termine di non oltre 10 (dieci giorni) giorni prima per la costituzione dei convenuti, **MOLINETTI Teresa**, **MIGLIO Maria**, nata a Trobaso l'08/09/1911, **BIFFI Marialuisa Annamaria** nata a Milano il 15/07/1946, **FORNARA Silvia** nata a Milano il 06/02/1978, **RAIMONDI Onorina** nata a Milano il 02/03/1925, **SCOLARI Adamo** nato a Cossogno il 06/08/1914, **SCOLARI Pietro**, **SCOLARI Guglielmina** nata in Francia il 26/10/1928, **SCOLARI Nicolina** nata in Francia il 24/06/1913, **SCOLARI Caterina** nata a Cossogno il 10/12/1878, **RAMONI Domenica o Domenichina** nata a Cossogno il 12/04/1927 e residente a Verbania, Corso Cobianchi n. 10, **RAMONI Giulio** nato a Cossogno il 02/03/1931 e **RAMONI Marco o Marco Francesco** nato a Milano il 13/04/1963, **ed ogni erede e/o avente causa di tutti i predetti**, 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 il Tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 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, e infine che, in caso di mancata costituzione si procederà in loro presenza o legittima *declaranda* contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Verbania, *contrariis reiectis*,

- **NEL MERITO**: **accertata** la sussistenza dei presupposti di legge per l'acquisto della

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

proprietà *ex* art. 1158 e/o art. 1159 *bis* c.c., **dichiarare** che il ricorrente Sig. **RITA Davide**, nato il 27/03/1971 a Omegna (VB), C.F.: RTIDVD71C27G062S, residente in Cossogno (VB), Via Maresciallo Gaudenzio Bottini n. 10, ha acquistato per intervenuta usucapione il diritto di proprietà piena ed esclusiva sui seguenti immobili tutti censiti al catasto terreni del Comune di Cossogno al:

- foglio 37, particella 201, Cl. 3, Sup. are 01 ca 30, Redd. Dom. € 0,27 e Redd. Agr. € 0,37;
- foglio 37, particella 207, Fabb. Diruto, Sup. 130 m2, Redd. € 0,00;
- foglio 37, particella 209, Cl. 4, Sup. are 00 ca 57, Redd. Dom. € 0,05 e Redd. Agr. € 0,07.

- per l'effetto, **ordinare** al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere alla trascrizione della *emananda* sentenza ad ogni effetto di legge, e alla Agenzia delle Entrate di eseguire le necessarie volture, con esonero da ogni responsabilità;

- **IN VIA ISTRUTTORIA**: si chiede sin d'ora l'ammissione della prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

1) "*Vero che* il Sig. Davide Rita ha goduto e posseduto per oltre venti anni e comunque a partire dall'anno 2005, i terreni e gli immobili siti nel Comune di Cossogno, censito nel NCT del predetto comune al foglio 37, particella 201, al foglio 37, particella 207 e al foglio 37, particella 209, rappresentato nelle fotografie che mi si rammostrano (*docc. 3 e 7*)?;

2) "*Vero che* il Sig. Rita, a far data dal 2005, ha curato la manutenzione e ha coltivato in via esclusiva i terreni siti nel Comune di Cossogno, censito nel NCT del predetto comune al foglio 37, particella 201, al foglio 37, particella 207 e al foglio 37, particella 209, rappresentato nelle fotografie che mi si rammostrano (*docc. 3 e 7*)?";

3) "*Vero che* il Sig. Rita ha recintato in via esclusiva i terreni e gli immobili siti nel Comune di Cossogno, censito nel NCT del predetto comune al foglio 37, particella 201,

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

al foglio 37, particella 207 e al foglio 37, particella 209, rappresentato nelle fotografie che mi si rammostrano (*docc. 3 e 7*)?";

4) "*Vero che* il Sig. Rita ha costruito un capanno amovibile per ricovero della vettura sul terreno sito nel Comune di Cossogno, censito nel NCT del predetto comune al foglio 37, particella 207 e al foglio 37, particella 209, rappresentato nelle fotografie che mi si rammostrano (*docc. 3 e 7*)?";

5) "*Vero che* il Sig. Rita Davide è universalmente considerato unico e legittimo proprietario dei terreni e immobili di cui alle fotografie che mi si rammostrano (*docc. 3 e 7*)"?.

Si indicano a testi su tutti i capitoli:

- il Sig. Bonetta Rudi, residente in Cossogno (VB), Via Maresciallo Gaudenzio Bottini;
- la Sig.ra Brizio Gloria, residente in Cossogno (VB), Via Maresciallo Gaudenzio Bottini.

Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre, formulare capitoli di prova ed indicare testi nei termini di legge.

In ogni caso, con il favore delle spese e competenze di giudizio.

* * * * * * * * * * *

Si deposita:

- procura alle liti;

Si offrono in produzione i seguenti documenti:

1. C.I. Rita Davide;
2. Estratto catastale per soggetto;
3. Estratto mappa;
4. Visura catastale fg. 37 part. 201;
5. Visura catastale fg. 37 part. 207;
6. Visura catastale fg. 37 part. 209;
7. Foto dei luoghi dall'alto;
8. Fattura per manutenzione part. 207;

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582

9. Verbale di mediazione negativo;
10. Perizia ventennale particella 201 e 207 Geom. Agrati;
11. Perizia ventennale particella 209 Geom. Agrati.

* * * * * * * * * * *

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 della Legge n. 488/1999 e ss.mm., si dichiara che il valore del presente procedimento è di € 2.500,00, pertanto il contributo unificato assolto è pari ad € 98,00.

* * * * * * * * * * *

Salvis iuribus.

Verbania, 07/05/2026

Avv. Federico Stissi

Firmato Da: FEDERICO STISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3284409622bed5c4563fa6f98b5582