

Avv. ELISABETTA TREDICI
21023 Besozzo (VA) Via Montello n.4
Telefax 0332.772718 – Cell. 333.6219869
elisabetta.tredici@varese.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE
ATTO DI CITAZIONE

Nell'interesse di

Stella Luisa Ongarato (C.F. NGRSLL78R66C751P), nata a Cittiglio (VA) il 26.10.1978 e residente in Casalzuigno (VA), alla Via Cereda n.1, rappresentata e difesa nel presente procedimento dall'Avvocato Elisabetta Tredici (C.F. TRDLBT86E66L682G) del Foro di Varese, presso il cui Studio in Besozzo (VA), 21023, alla Via Montello n.4 è elettivamente domiciliata, giusta procura alle liti allegata e congiunta al presente atto mediante contestuale deposito telematico (*il suindicato procuratore dichiara di voler ricevere le comunicazioni e le notifiche inerenti al presente procedimento a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo elisabetta.tredici@varese.pecavvocati.it*)

PREMESSE IN FATTO

In Casalzuigno (VA) sono presenti fondi censiti al Catasto Terreni così identificati:

- Foglio n. 9, particella 1703, seminativo arborio, classe 4, mq 310, rendita dominicale 0,48 Euro/930 Lire (doc.1);
- Foglio n. 9, particella 1786, bosco ceduo, classe 1, mq 870, rendita dominicale 0,76 Euro/1.479 Lire (doc.1 *bis*);
- Foglio n. 9, particella 792, bosco ceduo, classe 3, mq 50, rendita dominicale 0,01 Euro/15 Lire (doc.1 *ter*).

Tali appezzamenti sono adiacenti e confinanti al fondo di proprietà dell'odierna attrice (comprendente i mappali nn. 1701 e 1702), ove la stessa risiede (doc.2).

I terreni sopra indicati (*rectius* al Fg. 9, particelle 1703, 1786 e 792) **sono stati -da illo tempore- posseduti in modo continuativo da parte dell'odierna attrice e della di Lei famiglia, provvedendo** la Sig.ra Ongarato (ed i di Lei parenti e/o affini) nel corso degli anni **a mantenerli nelle migliori condizioni possibili** mediante l'esecuzione della pulizia, della manutenzione ordinaria del verde, della potatura delle piante e degli arbusti, dello sfalcio dell'erba e dello smaltimento di ramaglie e di fogliame (doc.3).

Si può certamente ritenere e, parimenti, emerge agli occhi dell'opinione pubblica che la Sig.ra Stella Luisa Ongarato (ed i di Lei parenti e/o affini) ha **posseduto in modo pubblico (non clandestino), pacifico (non violento) ed incontestato, continuativo e non interrotto** i sopradescritti terreni (identificati al NCT del Comune di Casalzuigno al Fg. 9, particelle 1703, 1786 e 792), nel corso degli anni (da oltre vent'anni) e, pertanto, **per tempo immemore**.

L'odierna attrice ha -di fatto- utilizzato e si è occupata della manutenzione dei predetti fondi **con il c.d. animus possidendi ovvero con l'intenzione di comportarsi come il proprietario della res, esercitando tutte le facoltà riconducibili al dominus** (cfr doc.3).

Ciò posto, è interesse dell'attrice far dichiarare giudizialmente l'acquisto del diritto di proprietà, in virtù di intervenuta usucapione *ex art. 1158 c.c.*, dei terreni descritti in narrativa e identificati in catasto terreni del Comune di Casalzuigno al Foglio 9 particelle 1703, 1786 e 792.

Dall'esame dei registri immobiliari di Varese (Catasto Terreni, Conservatoria dei Registri Immobiliari,

Agenzia del Territorio e Archivio di Stato) figura quale titolare¹ di diritti reali (proprietà) sui terreni di cui è causa il Signor Viola Carlo fu Giovanni Angelo (nato a Vergobbio, deceduto a Urbino il 24.07.1934) ovvero i suoi eredi e/o aventi causa (doc. 4).

Anche le ulteriori indagini effettuate, tramite lo Studio Ossuzio Tettamenti S.r.l. di Varese, confermano la paternità dei terreni in capo al Sig. Viola Carlo fu Giovanni Angelo² (che risulterebbe ancora intestatario dei terreni oggetto della presente domanda al luglio 1957³), il quale sarebbe stato proprietario dei terreni sino alla data del decesso (del 24.07.1934). E' emersa altresì l'esistenza di dichiarazione di successione (del *de cuius* Viola Carlo fu Giovanni Angelo), presentata all'Ufficio del registro di Urbino, con la quale avrebbero ereditato per legge i figli Viola Giuseppe (nato a Belluno, deceduto a Urbino il 20.12.1946), Viola Federico, Viola Adelina e Viola Olimpia (tutti fu Carlo) e la nipote Simoni Renata fu Edgardo la piena proprietà di alcuni mappali nel Comune di Vergobbio (ora Frazione del Comune di Casalzuigno) tra i quali, tuttavia, non figurano i mappali n. 1703, 1786 e 792 oggetto dell'odierna domanda (doc.5).

Pur non essendoci espressa menzione dei mappali oggetto della presente istanza nella dichiarazione di successione (presentata al Competente Ufficio di Urbino in data 10.11.1934), si deve ritenere che i terreni oggetto della presente domanda (siti in Casalzuigno (VA), Fg. 9 particelle nn. 1703, 1786 e 792) siano comunque caduti in successione e, pertanto, siano stati trasmessi in proprietà agli eredi sopra menzionati (Viola Giuseppe fu Carlo, Viola Federico fu Carlo, Viola Adelina fu Carlo e Viola Olimpia fu Carlo e la nipote Simoni Renata fu Edgardo), non essendo stati oggetto di trasferimento e/o disposizione da parte del proprietario (Viola Carlo fu Giovanni Angelo) in vita (*cf*r doc. 4 e 5).

La Sig.ra Stella Luisa Ongarato, per il tramite dello scrivente procuratore, ha richiesto informazioni anagrafiche al Comune di Casalzuigno (già Comune di Vergobbio, comune di nascita del Signor Viola Carlo) nonché al Comune di Urbino (Comune ove risulterebbe essere emigrata la famiglia Viola) al fine di reperire compiute informazioni anagrafiche circa il Sig. Viola Carlo fu Giovanni Angelo e i suoi Eredi (docc. 6 e 7).

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Urbino, interrogato al riguardo, ha fornito il certificato di morte del Sig. Viola Carlo fu Giovanni Angelo (doc.8) e del Sig. Viola Giuseppe fu Carlo (doc.9). Lo stato Civile del Comune di Urbino ha riferito di non essere in possesso di ulteriori certificati di morte degli Eredi del Signor Viola Carlo fu Giovanni Angelo, in quanto i figli dello stesso risulterebbero essere "transitati" dal Comune di Urbino, ma successivamente emigrati altrove.

Allo stato, nonostante la diligenza manifestata nel richiedere le opportune informazioni alle Pubbliche Amministrazioni competenti, taluni degli eredi e/o aventi causa del Sig. Viola Carlo fu Giovanni Angelo risultano non essere identificabili, né è possibile sapere se essi siano ancora in vita e ove essi risiedano, né è possibile ricostruire un completo ed esaustivo albero genealogico.

Pertanto, non potendo conoscere chi siano con esattezza gli intestatari catastali, i proprietari o comunque i titolari di diritti reali sugli identificati mappali, né se gli stessi siano oggi ancora in vita, o,

¹ Si segnala che, tuttavia, le visure catastali riportano dicitura "ditta non codificabile" nella parte relativa all'intestatario dei mappali (*cf*r docc.1, 1bis, 1ter).

² Il Sig. Viola Carlo fu Giovanni Angelo, infatti, risulta aver acquistato la proprietà dei mappali n. 1703, 1786 e 792 a seguito di divisione, come emerge dai partitari allegati ed estratti c/o Archivio di Stato di Varese (*cf*r doc. 4 e relativi allegati).

³ **Non risulterebbe, infatti, dai registri immobiliari esserci stata alcuna trascrizione di formalità (rispetto ai mappali n. 1703, 1786 e 792 oggetto di domanda) successivamente alla morte del Sig. Viola Carlo fu Giovanni Angelo.** Si precisa che le ispezioni successive a tale data (1957) non sono state possibili in assenza di codice fiscale e di data di nascita del soggetto intestatario.

diversamente, se vi siano eredi, quali e quanti e le attuali residenze degli stessi, si formula istanza di notifica dell'atto di citazione (nonché della domanda di mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. 28/2010) per pubblici proclami ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 150 c.p.c., come in calce formulata, chiedendo all'Ill.mo Presidente del Tribunale adito di indicare i modi più opportuni per portare il tutto a conoscenza dei destinatari controinteressati.

Nel ventennio antecedente la presentazione dell'odierna domanda non risulta essere stata trascritta contro l'istante o i suoi dante causa alcuna domanda giudiziale diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui citati terreni.

IN DIRITTO

Sulla sussistenza dei requisiti (oggettivi e soggettivi) per l'acquisto della proprietà per usucapione

Come precisato in narrativa e come si andrà a provare nel corso dell'espletanda istruttoria, la Sig.ra Stella Luisa Ongarato (ed i di Lei parenti e affini) ha da oltre vent'anni provveduto alla regolare pulizia, alla manutenzione del verde, alla potatura di piante e arbusti, allo sfalcio dell'erba e allo smaltimento di ramaglie e foglie nei terreni adiacenti alla propria proprietà, siti in Casalzuigno e identificati al Fg. 9, particelle nn. 1703, 1786 e 792.

Il possesso è stato esercitato – da tempo immemore – in modo **pubblico (non clandestino), pacifico (non violento) ed incontestato, continuativo e non interrotto**, come richiesto ai fini dell'invocabilità dell'istituto dell'usucapione.

Ai sensi dell'art. 1158 c.c., infatti, “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”.

Ulteriormente, la condotta dell'odierna attrice è stata contraddistinta dal c.d. *animus possidendi* ovvero esplicitata mediante l'esercizio di tutte le facoltà tipiche del titolare del diritto reale di proprietà sui predetti fondi, requisito soggettivo necessario ai fini dell'usucapione.

Aggiungasi, inoltre, che l'odierna attrice ha posseduto nel corso degli anni i predetti fondi senza che nessun soggetto controinteressato abbia mai rivendicato e/o contestato alcun diritto e/o pretesa sugli stessi.

Ciò basti ai fini della sussistenza dei requisiti, oggettivi e soggettivi, di legge.

E pertanto, con la presente domanda, è interesse della Sig.ra Stella Luisa Ongarato ottenere dall'Ill.mo Tribunale adito, previo accertamento del possesso continuo, pacifico, esclusivo ed incontestato dei fondi sopraidentificati da oltre vent'anni, una sentenza dichiarativa dell'intervenuto acquisto della proprietà dei mappali infradescritti (siti in Casalzuigno e identificati al Fg.9 particelle nn. 1703, 1786 e 792) ai sensi dell'art. 1158 c.c..

Sull'istanza di notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.

Alla luce delle risultanze delle indagini effettuate (cfr doc. 4 e doc.5) e dei riscontri forniti dalle Pubbliche Amministrazioni interrogate (cfr docc. 6, 7, 8 e 9), non risulta possibile conoscere in modo completo e certo chi siano i soggetti titolari di diritti reali e/o i loro eredi o aventi causa né è possibile ricostruire un esaustivo albero genealogico dei soggetti interessati.

Nonostante la diligenza mostrata nel richiedere le opportune informazioni alle Pubbliche Amministrazioni competenti, taluni dei soggetti indicati e dei loro eredi e/o aventi causa non sono identificabili, né è possibile sapere se essi siano ancora in vita e ove essi risiedano, come meglio

esposto in narrativa.

Appare opportuno, pertanto, procedere con la notificazione dell'atto di citazione e della contestuale domanda di mediazione (vertendo la presente causa in materia di diritti reali e, pertanto, essendo sottoposta a condizione di procedibilità del preliminare esperimento di mediazione di cui all'art. 5 del D. Lgs n.28/2010) per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c., al fine di garantire la conoscenza e la conoscibilità della presente domanda ai convenuti controinteressati, nei modi che l'Ill.mo Presidente del Tribunale adito riterrà essere più opportuni alla corretta instaurazione del contraddittorio.

Tutto ciò premesso, la Sig.ra Stella Luisa Ongarato, *ut supra* rappresentata e difesa,

CITA

- Gli Eredi o aventi causa di **VIOLA CARLO FU GIOVANNI ANGELO**, nato a Vergobbio (oggi Frazione del Comune di Cuveglio), deceduto a Urbino (PU) il 24.07.1934;

- Gli Eredi o aventi causa di **VIOLA GIUSEPPE FU CARLO**, nato a Belluno (BL), deceduto a Urbino (PU) il 20.12.1946;

- **VIOLA FEDERICO FU CARLO**, e/o i suoi eredi o aventi causa;

- **VIOLA ADELINA FU CARLO**, e/o i suoi eredi o aventi causa;

- **VIOLA OLIMPIA FU CARLO**, e/o i suoi eredi o aventi causa;

- **SIMONI RENATA FU EDGARDO**, e/o i suoi eredi o aventi causa.

- nonché gli **altri eventuali intestatari** catastali tutti e/o gli eredi o aventi causa, dei fondi censiti al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) e identificati al Foglio n. 9, particella 1703, seminativo arborio, classe 4, mq 310, rendita dominicale 0,48 Euro / 930 Lire; Foglio n. 9, particella 1786, bosco ceduo, classe 1, mq 870, rendita dominicale 0,76 Euro / 1.479 Lire e Foglio n. 9, particella 792, bosco ceduo, classe 3, mq 50, rendita dominicale 0,01 Euro / 15 Lire, e comunque **tutti coloro che abbiano un interesse a contraddire** la presente domanda,

a comparire innanzi al Tribunale di Varese, giudice designando ai sensi dell'art.168 *bis* c.p.c., all'udienza del giorno **22 giugno 2021, ore e luogo di rito**, con invito a costituirsi in Cancelleria, nei modi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c., nel termine di venti giorni prima della predetta udienza, e con avvertimento che la costituzione oltre il predetto termine comporterà le decadenze di cui agli art. 167 e 38 c.p.c., e che comunque, in caso di mancata costituzione, si procederà in loro declaranda contumacia, per quivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Il.mo Tribunale adito, ritenuta la propria competenza, così giudicare

- previo accertamento del possesso per oltre vent'anni e comunque da tempo immemore, esercitato in modo continuo, indisturbato ed esclusivo *uti domini*, da parte della Sig.ra Stella Luisa Ongarato (C.F. NGRSLL78R66C751P) dei fondi siti in Casalzuigno (VA) e censiti al catasto terreni al Foglio n. 9, particella 1703, seminativo arborio, classe 4, mq 310, rendita dominicale 0,48 Euro / 930 Lire; Foglio n. 9, particella 1786, bosco ceduo, classe 1, mq 870, rendita dominicale 0,76 Euro / 1.479 Lire e Foglio n. 9, particella 792, bosco ceduo, classe 3, mq 50, rendita dominicale 0,01 Euro / 15 Lire, **dichiarare** la Sig.ra Stella Luisa Ongarato (C.F. NGRSLL78R66C751P) proprietaria dei predetti mappali in virtù di intervenuta usucapione ordinaria ventennale, ai sensi e per gli effetti di

cui all'art. 1158 c.c.;

- **ordinare** la trascrizione dell'emananda sentenza presso la conservatoria dei registri immobiliare, Ufficio di Varese, per quanto attiene il diritto di proprietà, ed ogni ulteriore adempimento conseguente;

In ogni caso: Con vittoria di spese e compensi di lite.

In via istruttoria: Si chiede sin da ora ammettersi prova orale per testi sui seguenti capitoli di prova:

- a) Vero che i terreni identificati al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) al Fg. 9 particelle 1703, 1786 e 792 sono stati mantenuti in buone condizioni dalla Sig.ra Stella Luisa Ongarato e dai suoi famigliari, da sempre ovvero da quando ne ho memoria.
- b) Vero che la Sig.ra Stella Luisa Ongarato e i suoi famigliari hanno provveduto alla manutenzione ordinaria del verde nei terreni identificati al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) al Fg. 9 particelle 1703, 1786 e 792, da sempre ovvero da quando ne ho memoria.
- c) Vero che la Sig.ra Stella Luisa Ongarato e i suoi famigliari hanno provveduto alla potatura delle piante e degli arbusti nei terreni identificati al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) al Fg. 9 particelle 1703, 1786 e 792, da sempre ovvero da quando ne ho memoria.
- d) Vero che la Sig.ra Stella Luisa Ongarato e i suoi famigliari hanno provveduto allo sfalcio dell'erba nei terreni identificati al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) al Fg. 9 particelle 1703, 1786 e 792, da sempre ovvero da quando ne ho memoria.
- e) Vero che la Sig.ra Stella Luisa Ongarato e i suoi famigliari hanno provveduto allo smaltimento di ramaglie e di fogliame nei terreni identificati al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) al Fg. 9 particelle 1703, 1786 e 792, da sempre ovvero da quando ne ho memoria.
- f) Vero che la Sig.ra Stella Luisa Ongarato ha utilizzato e posseduto i terreni identificati al NCT del Comune di Casalzuigno (VA) al Fg. 9 particelle 1703, 1786 e 792 comportandosi come se fosse il proprietario dei mappali.

Si indica a teste: il Sig. Stefano Negri, residente in Casalzuigno (VA), Via Cereda n.1.

Con ogni più ampia riserva istruttoria nei termini che verranno *ex lege* concessi.

Si producono i seguenti documenti:

- 1) Visure catastali mappali n. 1703, 1786 e 792 (docc. 1, 1bis, 1 ter);
- 2) Estratto mappa Comune di Casalzuigno (VA);
- 3) Documentazione fotografica, risalente all'anno 2007;
- 4) Esito ricerca c/o Archivio di Stato di Varese e relativi allegati (docc.4, all. 1, 2, 3, 4);
- 5) Risultanze delle ricerche effettuate dallo Studio Ossuzio Tettamanti S.r.l. di Varese ;
- 6) Richiesta dati anagrafici al Comune di Casalzuigno a mezzo pec;
- 7) N. 2 Richieste di dati anagrafici al Comune di Urbino a mezzo pec (docc. 7 e 7bis);
- 8) Riscontro Comune di Urbino e Certificato di morte Viola Carlo fu Giovanni Angelo (doc. 8 e 8bis);
- 9) Riscontro Comune di Urbino e Certificato di morte Viola Giuseppe fu Carlo (doc. 9);

10) Indagine ipotecaria Sig.ra Stella Luisa Ongarato.

Ai sensi della Legge n. 488/99 e ss. mm. si dichiara che il valore della presente controversia è pari ad € 250,00 (ai sensi dell'art. 15 c.p.c. il valore viene determinato sommando i valori domenicali dei terreni e moltiplicando il totale per 200); contributo unificato dovuto pari ad € 43,00.

Con osservanza.

Besozzo - Varese, 28 ottobre 2020

Avv. Elisabetta Tredici

ALL'ILL.MO PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI VARESE

RICORSO EX ART. 150 C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Elisabetta Tredici (C.F. TRDLBT86E66L682G), con Studio in Besozzo (VA), alla Via Montello n.4, nella qualità *ut supra* di procuratore di parte attrice Sig.ra Stella Luisa Ongarato nell'instaurando procedimento di cui in epigrafe, avente ad oggetto la domanda di accertamento di intervenuta usucapione dei terreni posti in Casalzuigno (VA), e identificati al NCT del suddetto Comune al Foglio 9, **particella 1703**, seminativo arborio, mq 310; Foglio 9, **particella 1786**, bosco ceduo, mq 870 e Foglio 9, **particella 792**, bosco ceduo, mq 50;

PREMESSO CHE

➤ la Sig.ra Stella Luisa Ongarato (C.F. NGRSLL78R66C751P), nata a Cittiglio (VA) il 26.10.1978 e residente in Casalzuigno (VA), alla Via Cereda n.1, intende instaurare un procedimento volto ad ottenere l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto di proprietà sui terreni posti in Casalzuigno (VA), e identificati al NCT del suddetto Comune al

Foglio n. 9, part.1703, seminativo arborio, classe 4, mq 310, rendita dominicale 0,48 Euro/930 Lire,

Foglio n. 9, part.1786, bosco ceduo, classe 1, mq 870, rendita dominicale 0,76 Euro/1.479 Lire,

Foglio n. 9, part.792, bosco ceduo, classe 3, mq 50, rendita dominicale 0,01 Euro/15 Lire.

➤ Dalle indagini difensive effettuate, sui terreni sopra identificati risulterebbero vantare dei diritti reali i soggetti:

- 1) Eredi o aventi causa di VIOLA CARLO FU GIOVANNI ANGELO, nato a Vergobbio (oggi Frazione del Comune di Cuveglio), deceduto a Urbino (PU) il 24.07.1934;
- 2) Eredi o aventi causa di VIOLA GIUSEPPE FU CARLO, nato a Belluno (BL), deceduto a Urbino (PU) il 20.12.1946;
- 3) VIOLA FEDERICO FU CARLO, e/o i suoi eredi o aventi causa;
- 4) VIOLA ADELINA FU CARLO, e/o i suoi eredi o aventi causa;
- 5) VIOLA OLIMPIA FU CARLO, e/o i suoi eredi o aventi causa;

6) SIMONI RENATA FU EDGARDO, e/o i suoi eredi o aventi causa.

➤Molti dei soggetti indicati e dei loro eredi e/o aventi causa non sono identificabili, né è possibile sapere se essi siano ancora in vita e ove essi risiedano, né ricostruire un completo ed esaustivo albero genealogico.

➤Non è, pertanto, possibile conoscere chi siano con esattezza gli intestatari catastali, i proprietari o comunque i titolari di diritti reali sugli identificati mappali, né se gli stessi siano oggi ancora in vita, o, diversamente, se vi siano eredi, quali e quanti e le attuali residenze degli stessi, nonostante la diligenza manifestata nel richiedere le opportune informazioni alle Pubbliche Amministrazioni competenti.

➤Nemmeno è possibile conoscere se vi siano eventuali ulteriori soggetti che abbiano interesse a contraddire e contrastare la domanda della Sig.ra Stella Luisa Ongarato volta a far dichiarare il suo diritto di proprietà per usucapione sui terreni di cui è causa.

Ciò premesso, il sottoscritto difensore

CHIEDE

che l'Ill.mo Presidente del Tribunale adito voglia autorizzare **la notificazione del sovraesteso atto di citazione ai convenuti controinteressati mediante Pubblici Proclami**, ai sensi e per gli effetti dell'art.150 c.p.c., **nonché della domanda di mediazione ex art 4 D. Lgs n. 28/2010**, essendo la presente azione vertente in materia di diritti reali e, pertanto, sottoposta a condizione di procedibilità del preliminare esperimento di mediazione di cui al D. Lgs n. 28/2010, fornendo all'uopo i modi più opportuni per portare il tutto a conoscenza dei destinatari controinteressati.

Ai sensi della Legge n. 488/99 e ss. mm., si dichiara che il contributo unificato dovuto per la presente istanza è pari ad € 98,00.

Con osservanza.

Besozzo- Varese, 28 ottobre 2020.

Avv. Elisabetta Tredici