

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Notifica per pubblici proclami – Atto di citazione per usucapione e invito a mediazione.

RICCARDO BALZARINI, C.F. BLZRRCR77R03B300R, difeso dall'Avv. Dante Miraglia del Foro di Busto Arsizio, C.F.: MRGDNT52A09E506F, con studio in Sesto Calende (VA), Via XX Settembre n. 7, PEC: miraglia.studiolegale@arubapec.it, vista l'autorizzazione di cui al provvedimento n. cronol. 6359/2023 del 07/07/2023 RG n. 3333/2023 emesso dal Presidente del Tribunale di Busto Arsizio **CITA** i seguenti intestatari dei mappali identificati al NCT del Comune di Sesto Calende (VA) al Foglio 1 mapp 7652-7654-7656, nonché al NCEU dello stesso comune al Foglio 6 mapp. 873 sub. 2, ossia, Salina Candido, nato a Sesto Calende (VA), il 03.1.1921 e deceduto in data 25.3.2008, Salina Anna, nata a Sesto Calende (VA) il 07.12.1933 e deceduta in data 26.12.2019, Salina Ada, nata a Sesto Calende (VA) il 03.10.1924 e deceduta in data 10.10.1983, Varalli Artilla, nata a Sesto Calende (VA) il 08.2.1915 e deceduta in data 19.04.1998 e/o i loro eredi o aventi causa e comunque tutti coloro che abbiano un interesse a contraddire la domanda, a comparire innanzi al Tribunale di Busto Arsizio, giudice designando ai sensi dell'art. 168 *bis* c.p.c., all'udienza del giorno **15.5.2024, ore e luogo di rito**, con l'invito a costituirsi 70 giorni prima dell'indicata udienza, ai sensi dell'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine comporterà le decadenze di cui agli articoli 38 e 167 c.p.c., che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 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 che, in caso di mancata costituzione, si procederà in sua legittima contumacia, per accertare e dichiarare che l'attore è divenuto unico proprietario dei fondi censiti al N.C.T. del Comune Sesto Calende (VA), al fg. 1 – mapp. 7652 – classe 3 semin. arbor – are 00 ca 55 – reddito dominicale euro 0,24 – reddito agrario euro 0,14, al fg. 1 – mapp. 7654 – classe 3 semin. arbor – are 00 ca 50 – reddito dominicale euro 0,22 – reddito agrario euro 0,13, al fg. 1 – mapp. 7656 – classe 3 semin. arbor – are 02 ca 00 – reddito dominicale euro 0,88 – reddito agrario euro 0,52, nonché dell'immobile di cui al NCEU dello stesso comune, al fg. 6 particella 873 sub 2 cat C/2 consistenza 21 mq rendita Euro 11,78, in virtù di intervenuta usucapione ordinaria ventennale e **INVITA** i predetti convenuti a comparire davanti all'Organismo di Conciliazione Forense dell'Ordine degli avvocati di Busto Arsizio, il giorno **23.10.2023 ore 9:30 in video conferenza** con il mediatore Avv. Fiorenza Fabi (il link per accedere all'aula virtuale verrà comunicato dall'Organismo) per esperire il tentativo obbligatorio di conciliazione nel procedimento n. 335/2023, indetto ex D.Lgs. 28/2010.

Avv. DANTE MIRAGLIA

Via XX Settembre, 7 - 21018 SESTO CALENDE (VA)

Tel./Fax: 0331.920150

dante.miraglia@gmail.com

Pec.Miraglia.studiolegale@arubapec.it

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

ATTO DI CITAZIONE

*

Nell' interesse di **RICCARDO BALZARINI**, c.f.: BLZRRCR77R03B300R, nato a Busto Arsizio (VA) in data 03.10.1977 e residente a Castelletto Sopra Ticino (NO) alla via Glisente n. 31/B, rappresentato e difeso nel presente giudizio dall'Avv. Dante Miraglia (C.F.: MRG DNT 52A09 E506F - miraglia.studiolegale@arubapec.it - fax n. 0331.920150) del Foro di Busto Arsizio con suo studio sito in Sesto Calende (VA), via XX Settembre, 7, ed elettivamente domiciliato presso l'indirizzo pec miraglia.studiolegale@arubapec.it del nominato procuratore, giusta procura alle liti congiunta al presente atto mediante contestuale deposito telematico

PREMESSE IN FATTO

1. in data 14.9.2022 è deceduta la sig.ra Loredana Balzarini nata a Sesto Calende (VA) il 08.06.1940, vedova senza figli (**doc. 1 certificato di morte**), nominando quale suo unico erede l'odierno attore (**doc. 2: testamento; doc. 3: dichiarazione di successione**). La signora Loredana Balzarini a sua volta era stata erede del marito Saini Alfio.

2. nell'asse ereditario risultano essere compresi, fra le altre unità immobiliari, i seguenti mappali così identificati al catasto terreni del Comune di Sesto Calende (VA):

- I. Fg. 1 – mapp. 7653;
- II. Fg. 1 – mapp. 7655;
- III. Fg. 1 – mapp. 7657,

nonché le seguenti **quote** delle unità immobiliari:

- IV. fg. 1 – **mapp. 7652** – classe 3 semin. arbor – are 00 ca 55 – reddito dominicale euro 0,24 – reddito agrario euro 0,14: proprietà 12/36 (**doc. 4: visura catastale mapp. 7652** – cfr. doc. 3);
- V. fg. 1 – **mapp. 7654** – classe 3 semin. arbor – are 00 ca 50 – reddito dominicale euro 0,22 – reddito agrario euro 0,13: proprietà 12/36 (**doc. 5: visura catastale mapp. 7654** – cfr. doc. 3) (**doc. 5 bis: visura per soggetto Riccardo Balzarini**).

Di questi ultimi due mappali (punti IV – V) le restanti quote risultano intestate al catasto a:

- SALINA Norma, residente in Ispra (VA) in via Lavorascio n. 75 e nata a Sesto Calende (VA) il 03.8.1936 *per la quota di 1/36* (cfr. doc. 23);
- VARALLI Artilla, **deceduta in data 19.4.1998**, nata a Sesto Calende (VA) il 08.2.1915 *per la quota di 13/36* (cfr. doc. 28);
- SALINA Dario, **deceduto in data 14.1.2017**, nato a Sesto Calende (VA), il 27.5.1922 *per la quota*



di 1/36 (cfr. doc. 24);

- SALINA Carlo, deceduto in data 24.6.2015, nato a Sesto Calende (VA), il 06.10.1934 per la quota di 1/36 (cfr. doc. 25);
- SALINA Candido, deceduto in data 25.3.2008, nato a Sesto Calende (VA), il 03.1.1921 per la quota di 1/36 (cfr. doc. 26);
- SALINA Anna, deceduta in data 26.12.2019, nata a Sesto Calende (VA) il 07.12.1933 per la quota di 1/36 (cfr. doc. 22 e 22 bis);
- SALINA Ada, deceduta in data 10.10.1983, nata a Sesto Calende (VA) il 03.10.1924 per la quota di 1/6 (cfr. doc. 27);

3. il terreno complessivo individuato dai mappali di cui sopra costituisce funzionalmente un'unica unità immobiliare come risulta dall'estratto di mappa e dalla rilevazione fotografica (**doc. 6: mappa catastale; doc. 7: fotografia stato dei luoghi**);

4. all'interno di detto complesso vi sono anche altre due unità immobiliari, un terreno e un fabbricato:

• **IL TERRENO È COSÌ IDENTIFICATO:**

VI. fg. 1 – **mapp. 7656** – classe 3 semin. arbor – are 02 ca 00 – reddito dominicale euro 0,88 – reddito agrario euro 0,52, intestato catastalmente a (**doc. 8: visura catastale**):

- VARALLI Artilla, nata a Sesto Calende (VA) il 08.2.1915 per la quota di 1/2;
- SALINA Ada, nata a Sesto Calende (VA) il 03.10.1924 per la quota di 1/2;

• **IL FABBRICATO È COSÌ IDENTIFICATO AL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI SESTO CALENDE:**

VII. sezione urbana: SE - Fg 6 **particella 873 sub 2** cat C/2 consistenza 21 mq rendita Euro 11,78 di cui risulta essere intestataria la sig.ra VARALLI Artilla, nata a Sesto Calende (VA) il 08.2.1915 (**doc. 9: visura mapp. 873 sub. 2 – doc. 9 bis** visura per soggetto Varalli Artilla).

La predetta è deceduta il 19.04.1998. Salina Ada era deceduta nel 1983 e Varalli Artilla ne era stata l'unica erede.

Ma già prima del decesso la signora Varalli Artilla si era completamente disinteressata dei beni sopraindicati. Dalla metà degli anni '80 erano posseduti da Loredana Balzarini e da suo marito Alfio Saini a cui nel 2021 Ella succedette *mortis causa* (**doc. 9 ter**);

6. la sig.ra Loredana Balzarini, quindi, **ha utilizzato e goduto di tutto il complesso immobiliare di cui sopra (terreni dal punto I al punto VI e fabbricato al punto VII del presente atto) in qualità di unica proprietaria, provvedendo anche alla sua manutenzione**, almeno a far tempo dal 1987 stante l'inerzia ed il disinteresse di tutti gli altri intestatari catastali. Più precisamente insieme al marito, sig. Saini Alfio, ha sempre provveduto a coltivare l'orto, sfalciare l'erba, tagliare il prato e a curare gli alberi da frutta li presenti. A conferma di ciò tutta l'unità immobiliare in questione risulta essere recintata e per una parte divisa da una siepe dai terreni confinanti.



Il fabbricato di cui al mapp. 873 sub 2, conformemente alla sua destinazione, è stato utilizzato spesso quale deposito provvisorio del verde sfalcato e degli attrezzi da giardino. Si offrono come prova le testimonianze dell'arch. Claudio Daverio con studio in Sesto Calende e della sua collaboratrice arch. Nicoletta Modesti, i quali, per lo svolgimento degli incarichi professionali loro conferiti dai coniugi Saini-Balzarini, hanno avuto accesso, per più trent'anni alle loro proprietà e ai beni di cui il ricorrente chiede l'usucapione e, pertanto, ne hanno *de visu* constatato il possesso. Gli incarichi professionali affidati loro nel corso degli anni sono attestati dalla seguente documentazione *quivi* allegata:

- **doc. 10:** condono edilizio per una trasformazione all'interno dell'immobile indicato nel foglio 6 mapp. 3203. Domanda presentata in data 27.03.1986 protocollata dal Comune di Sesto Calende al n. 5565 e assentita con provvedimento 415/97;
- **doc. 11:** domanda autorizzazione rifacimento solaio immobile di cui ai mapp. 3203 a – 873 a presentata al Comune di Sesto Calende in data 3.05.1988 col n. prot.134;
- **doc. 12:** concessione edilizia per autorimessa (1991);
- **doc. 13:** concessione edilizia per stralcio – copertura falde (1992);
- **doc. 14:** autorizzazione per posa serbatoio GPL (1993);
- **doc. 15:** concessione edilizia per recinzione e cancello (1999);
- **doc. 16:** DIA per spostamento cancello (2006);
- **doc. 17:** perizia di stima eseguita dall'arch. Claudio Daverio **concernente l'intero complesso immobiliare comprensiva dei mappali da usucapire.**

L'arch. Daverio ha poi avuto accesso alla proprietà Balzarini anche dopo il 2006, in diverse occasioni, e, da ultimo anche nel 2022, chiamato proprio dalla signora Balzarini Loredana per accertare la consistenza dei beni oggetto del suo testamento. Nell'assolvimento dell'incarico chiese in data 15.6.2022 chiarimenti relativi al mappale 873 sub. 2. attraverso la visura per soggetto (*cf. doc. 9 bis*).

A proposito di detto mappale, non vi è dubbio alcuno che la sig.ra Balzarini e il proprio coniuge sig. Saini l'hanno sempre considerato parte del proprio compendio immobiliare.

Infatti, inizialmente il mappale 873 all'origine era censito nel catasto terreni del comune di Sesto Calende e così diviso in 873 sub. a – 873 sub b e 873 sub c (**doc. 18 pagg. 1-2-3**). Successivamente, è stato attribuito al catasto fabbricati dello stesso comune. A seguito di questo passaggio la porzione di cui al sub a è “confluita” nel mappale 873, quella di cui al sub. b nel mappale 7652 e quella di cui al sub. c nel mappale 7653 (**doc. 18 pag. 4**).

Il mappale 873 così inserito, per l'appunto, nel catasto urbano è stato distinto nei sub 1 e 2: è del 4.5.2006 la nota dell'Agenzia del Territorio indirizzata a Balzarini Loredana, con cui detto ente la informava che al mappale in discorso venivano attribuiti i subb. 1-2 (**doc. 18 pag. 5**). Successivamente il 16.1.2007



L'Agenza del territorio informava che per procedere alla richiesta di aggiornamento era necessario il titolo di proprietà (**doc. 18 pag. 6**). L'acquisizione di tale titolo è il fine della presente procedura;

7. secondo quanto previsto dall'art. 1146 c.c. primo comma “*il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione*”; ne consegue che nelle fattispecie disciplinate da detto articolo, affinché vi sia continuità del possesso tra il *de cuius* e l'erede, occorre unicamente dare la prova della qualità di erede stesso del dante causa;

8. nel caso che ci occupa è possibile affermare, quindi, che il sig. Riccardo Balzarini **ha posseduto in modo pubblico (non clandestino), pacifico (non violento) ed incontestato, continuativo e non interrotto per più di vent'anni** i sopradescritti terreni e fabbricato, che per facilità di esposizione, sono indicati anche di seguito: NCT del Comune di Sesto Calende, Fg. 1, particelle 7652-7654-7656 e NCEU fg. 6 mapp. 873-2, di fatto utilizzandoli ed occupandoli **con il c.d. animus possidendi** ovvero con l'intenzione di comportarsi come il proprietario, esercitando tutte le facoltà riconducibili al *dominus*;

9. ciò posto, è interesse dell'attore far dichiarare giudizialmente l'acquisto del diritto di proprietà, in virtù di intervenuta usucapione *ex* combinato disposto artt. 1146 e 1158 c.c., degli immobili sopra descritti;

10. allo stato, non risultano volture catastali a favore di eredi o aventi causa degli intestatari degli immobili in discorso. La mancanza di voltura catastale denota una mancanza di interesse degli aventi diritto a succedere nella proprietà dei beni;

11. inoltre, **nonostante la diligenza manifestata** nel richiedere le opportune informazioni alle Pubbliche Amministrazioni competenti, **non è stato possibile ricostruire un completo ed esaustivo albero genealogico di tutti gli intestatari catastali ormai deceduti.**

Infatti, con pec del 14.6.2023 la scrivente difesa avanzava specifica richiesta al comune di Sesto Calende onde identificare i loro eventuali eredi (**doc. 19**). Tale istanza veniva riscontrata dall'ente comunicale prima con pec del 27 giugno u.s. (**doc. 20 – doc. 20 bis**) e poi con successiva mail del 29.6 u.s. (**doc. 21- doc. 21 bis**). Più precisamente il comune di Sesto Calende alla pec del 27.6 allegava un file in pdf denominato “CERTIFICAZIONE SALINA VARALLI” ove veniva riferito, fra l'altro, quanto segue (*cf. doc. 20 bis pagg. 1-2*):

- Salina Candido: coniugato con Cerato Carla – deceduto senza figli;
- Salina Ada: nubile – deceduta senza figli;
- Varalli Artilla: nubile – deceduta senza figli;
- Salina Carlo: coniugato con Besozzi Sandra – deceduto. Figlio: Salina Mauro;
- Salina Dario: coniugato con Chiarella Giovanna – deceduto. Figli: Salina Sandro e Salina Claudio Maria;
- a proposito di Salina Anna (di cui *amplius infra* – *cf. doc. 22 e doc. 22 bis*) veniva indicato che la stessa risultava essere coniugata con Serafin Marcello e che non risultava avere avuto figli.



Nello stesso documento (*cf. 20 bis*) venivano, così, inseriti i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dei registri dell'atto di nascita rispettivamente di:

- Salina Sandro: residente in Varese, via F. Caracciolo n. 83 interno 2U – figlio di Salina Dario e Chiarello Giovanna (*cf. doc. 20 bis pagg 3-4*);
- Salina Mauro: residente in Segrate (MI), via Milano n. 13 lettera B – figlio di Salina Carlo e Besozzi Sandra (*cf. doc. 20 bis pagg. 5-6*);
- Salina Claudio: residente in Mercallo (VA), via Cane n. 272/7 – figlio di Salina Dario e Chiarello Giovanna (*cf. doc. 20 bis pagg. 7-8*).

Per completare la propria ricerca, la scrivente difesa ha quindi altresì domandato al comune se fossero ancora in vita e, nell'affermativa, gli indirizzi di residenza degli altri eredi (Cerato Carla, Serafin Marcello e Chiarella Giovanna) degli intestatari dei mappali in questione che erano stati inseriti nei doc. 20 e 20 bis, pur credendo che fossero già deceduti – considerata l'età del coniuge e l'anno in cui avevano contratto matrimonio.

E difatti, l'ente comunale riscontrava, così, tale ulteriore richiesta con e-mail del 29.6 u.s. (**doc. 21**) precisando che “*Cerato Carla - Serafin Marcello e Chiarella Giovannina risultano sconosciuti all'Anagrafe Nazionale delle Persone Residenti (ANPR), pertanto la ricerca è risultata nulla. Per quanto riguarda invece Besozzi Sandra si trasmette in allegato il certificato di residenza richiesto*”, e che, per l'appunto, risulta risiedere in Ispra (VA), via Belvedere n. 40 (**doc. 21 bis**).

Da ultimo, non essendo stato specificato nel doc. 20 bis se la sig.ra Salina Anna fosse ancora in vita, la scrivente difesa si adoperava anche in tal senso, chiedendo le debite informazioni all'ente comunale, il quale, replicando con altra e-mail del 29.6 u.s. (**doc. 22**), ne comunicava l'avvenuto decesso del 26.12.2019 allegando il certificato di morte (**doc. 22 bis**).

11. A fronte dell'esito di tutte le ricerche effettuate e della documentazione ad esse relativa versata in atti, per individuare correttamente la legittimazione passiva ossia l'identità dei convenuti verso i quali si avanza la presente azione giudiziaria, così si riassume:

INTESTATARIO CATASTALE	DATA DEL DECESSO O (SE ANCORA IN VITA) RESIDENZA	EREDI	LEGITTIMAZIONE PASSIVA (ATTUALE CONVENUTO NELLA PRESENTE CAUSA)
Salina Norma	residente in Ispra (VA), alla via Lavorascio n. 75	ancora in vita	Salina Norma
Salina Dario	deceduto in data 24.6.2014	- <i>Chiarella Giovanna</i> (coniuge di cui il comune non ha potuto reperire informazioni deceduta) - <i>Salina Sandro</i> (figlio) - <i>Salina Claudio Maria</i> (figlio)	- Salina Sandro , residente in Varese, alla via F. Caracciolo n. 83; - Salina Claudio , residente in Mercallo (VA), alla via Cane n. 272/7
Salina Carlo	deceduto in data 24.06.2014	- <i>Besozzi Sandra</i> (coniuge) - <i>Salina Mauro</i> (figlio)	- Besozzi Sandra , residente in Ispra (VA), alla via Belvedere n. 40; - Salina Mauro , residente in Segrate (MI), alla via Milano n. 13



Salina Candido	deceduto in data 25.3.2008	<i>Cerato Carla</i> (coniuge di cui il comune non ha potuto reperire informazioni deceduta)	Necessari proclami	pubblici
Salina Anna	deceduta in data 26.12.2019	<i>Serafin Marcello</i> (coniuge di cui il comune non ha potuto reperire informazioni deceduto)	Necessari proclami	pubblici
Salina Ada	deceduta in data 10.10.1983	Nubile, non si hanno notizie di eventuali figli	Necessari proclami	pubblici
Varalli Artilla	deceduta in data 19.04.1998	Nubile, non si hanno notizie di eventuali figli	Necessari proclami	pubblici

12. Pertanto, 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.

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

IN DIRITTO

A) SULLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PER L'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ PER USUCAPIONE

Come precisato poc'anzi e come si andrà a provare nel corso dell'*espletanda* istruttoria, la sig.ra Loredana Balzarini e, quindi, ex art. 1146 I comma c.c., il sig. Riccardo Balzarini ha, almeno a partire dagli anni '80 dello scorso secolo, provveduto a mantenere, nelle modalità descritte nella parte in fatto della presente citazione, i fondi siti in Sesto Calende (VA) e identificati al Fg. 1 mapp. 7652, 7654 e 7656, nonché il fabbricato identificato al catasto fabbricato Fg. 6 873 sub.2.

Requisito oggettivo:

Il possesso è stato esercitato in modo **pubblico** (non clandestino), **pacifico** (non violento) ed **incontestato, continuativo e non interrotto**, così come richiesto ai fini dell'invocabilità dell'istituto dell'usucapione, per cui, secondo quanto disposto dall' 1158 c.c. "*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*".

Requisito soggettivo:

Oltretutto, la condotta dell'attore e del suo *dante causa*, sig.ra Loredana Balzarini, 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. Ed infatti, **nel corso di tutti questi anni, nessun soggetto controinteressato ha mai rivendicato e/o contestato alcun diritto e/o pretesa sugli stessi.**

*

Posta la sussistenza di entrambi i requisiti (oggettivo e soggettivo) richiesti dalla legge, con la presente domanda, il Sig. Riccardo Balzarini chiede di ottenere dall'Ill.mo Tribunale adito, previo accertamento



del possesso continuo, pacifico, esclusivo ed incontestato degli immobili sopra identificati (Foglio 1 mapp. 7652-7654-7656, nonché catasto fabbricati foglio 6 873 sub 2 Comune di Sesto Calende) da oltre vent'anni, una sentenza dichiarativa dell'intervenuto acquisto della loro proprietà ai sensi dell'art. 1158 c.c.

Stante, quindi, il compimento del tempo utile ad usucapire mediante l'esercizio del possesso ultraventennale di tutti i beni identificati in narrativa, l'attore si trova nella urgente necessità di formalizzare la sua piena ed esclusiva proprietà.

SULLA DISPOSIZIONE DI CUI ALL'ART. 163 COMMA 3 BIS

Secondo quanto previsto dall'art. 163 comma 3 bis, la citazione deve contenere *“l'indicazione, nei casi in cui la domanda è soggetta a condizione di procedibilità, dell'assolvimento degli oneri previsti per il suo superamento”*.

Si precisa così che il ricorso di cui in calce al presente atto di citazione ha ad oggetto **la notificazione ai convenuti controinteressati mediante Pubblici Proclami**, ai sensi e per gli effetti dell'art.150 c.p.c., **sia dello stesso atto di citazione sia della domanda di mediazione ex art 4 D. Lgs n. 28/2010**, vertendo la presente causa in materia di diritti reali e, pertanto, essendo sottoposta alla condizione di procedibilità del preliminare esperimento della mediazione di cui all'art. 5 del D. Lgs n. 28/2010.

SULL'ISTANZA DI NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI EX ART. 150 C.P.C.

Alla luce delle risultanze delle indagini effettuate e dei riscontri forniti dalle Pubbliche Amministrazioni interrogate, non risulta possibile conoscere in modo completo e certo se siano ancora in vita e /o dove eventualmente siano residenti i soggetti catastalmente 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.

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, il Sig. Riccardo Balzarini, *ut supra* rappresentato, difeso e domiciliato

CITA

- **SALINA Norma**, nata a Sesto Calende (VA) il 03.8.1936, **residente in Ispra in via Lavorascio n. 75 (doc. 23)**;
- **SALINA Sandro**, residente in Varese, alla via F. Caracciolo n. 83 interno 2U, *quale erede di Salina*



Dario (cfr. doc. 20 - doc. 20 bis e **doc. 24**: certificato di morte di Salina Dario);

- **SALINA Claudio**, residente in Mercallo (VA), alla via Cancee n. 272/7, quale erede di Salina Dario (cfr. doc. 20 - doc. 20 bis e doc. 24);
- **BESOZZI Sandra**, residente in Ispra (VA), alla via Belvedere n. 40, quale erede di Salina Carlo (cfr. doc. 20 - doc. 20 bis e **doc. 25**: certificato di morte di Salina Carlo);
- **SALINA Mauro**, residente in Segrate (MI), alla via Milano n. 13, quale erede di Salina Carlo (cfr. doc. 20 - doc. 20 bis e doc. 25);

nonché

gli eredi o aventi causa e/o tutti coloro che abbiano un interesse a contraddire la presente domanda dei sigg.ri (tutti deceduti):

- **SALINA Candido**, nato a Sesto Calende (VA), il 03.1.1921 (**doc. 26**: certificato di morte);
- **SALINA Anna**, nata a Sesto Calende (VA) il 07.12.1933 (cfr. doc. 22 bis: certificato di morte);
- **SALINA Ada**, nata a Sesto Calende (VA) il 03.10.1924 (**doc. 27**: certificato di morte);
- **VARALLI Artilla**, nata a Sesto Calende (VA) il 08.2.1915 (**doc. 28**: certificato di morte)

a comparire innanzi al Tribunale di Busto Arsizio, all'udienza che si terrà il giorno 15.5.2024, ore di rito, Giudice istruttore designato ai sensi dell'art. 168-bis c.p.c., con l'invito a costituirsi 70 (settanta) giorni prima dell'indicata udienza, ai sensi dell'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine comporterà le decadenze di cui agli articoli 38 e 167 c.p.c., che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 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 che, in caso di mancata costituzione, si procederà in sua legittima contumacia, per ivi 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, esercitato in modo continuo, indisturbato ed esclusivo *uti domini*, da parte del Sig. Riccardo Balzarini, dei fondi siti in Sesto Calende (VA) e censiti al catasto terreni del Comune di Sesto Calende al Foglio 1 mapp. 7652-7654-7656 (per i mapp. 7652-7654 per la restante quota di 2/3 di cui non risulta ancora essere proprietario) e del fabbricato di cui al catasto fabbricati Foglio 6 mapp. 873 sub. 2, **dichiarare** il sig. Riccardo Balzarini proprietario delle predette unità immobiliari in virtù di intervenuta usucapione ordinaria ventennale, ai sensi e per gli effetti ex combinato disposto di cui agli artt. 1146 e 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:



- 1) Vero che sono stato architetto di fiducia dei coniugi Alfio Saini e Loredana Balzarini e che in tale qualità ho ricevuto incarichi professionali e ho avuto accesso, per l'esecuzione dei mandati da loro conferiti, fin dalla metà degli anni 80, alla loro proprietà sita in Sesto Calende (VA), alla via S. Giorgio n. 31 come risulta dalla successione cronologica dei documenti che mi vengono mostrati dal doc. al sub. 10 al doc. al sub 17 (si rammostrano ai testi i documenti indicati nel capitolo di prova);
- 2) Vero che, nelle circostanze di cui al capitolo che precede, constatavo che i coniugi Saini – Balzarini hanno sempre provveduto a coltivare l'orto, sfalciare l'erba, tagliare il prato e a curare gli alberi da frutta che insistono sui mappali n. 7652-7654-7656 del Catasto Terreni del Comune di Sesto Calende a far data dagli anni 80;
- 3) Vero che, nelle circostanze di cui al capitolo 1, constatavo, a far data dagli anni 80, che tutta l'unità immobiliare sita in Via San Giorgio n. 31 a Sesto Calende (VA) era recintata e per una parte divisa da una siepe dai terreni confinanti così da escludere terzi dall'esercizio di diritti su di essa;
- 4) Vero che, nelle circostanze di cui al capitolo 1, constatavo che il fabbricato di cui al mapp. 873 sub 2 del Catasto Urbano del comune di Sesto Calende, era utilizzato dai coniugi Saini-Balzarini quale deposito provvisorio del verde sfalcato e degli attrezzi da giardino e quale fienile.

Si indicano a testi:

- Arch. Daverio Claudio, con domicilio in Sesto Calende (VA), via Roma n. 7 c/o l'omonimo studio di architettura;
- Arch. Nicoletta Modesti, con domicilio in Sesto Calende (VA), via Roma n. 7 c/o lo studio di architettura di Claudio Daverio;
- Geom. Matteo Introini, con domicilio in Sesto Calende (VA), via Roma n. 7 c/o lo studio di architettura di Claudio Daverio

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

*

Si producono i seguenti documenti:

doc. 1: certificato di morte Balzarini Loredana;

doc. 2: testamento;

doc. 3: dichiarazione di successione;

doc. 4: visura catastale mapp. 7652;

doc. 5: visura catastale mapp. 7654;

doc. 5 bis: visura per soggetto Balzarini Riccardo;

doc. 6: mappa catastale;

doc. 7: fotografia stato dei luoghi;

doc. 8: visura catastale mapp. 7656;

doc. 9: visura catastale mapp. 873;

doc. 9 bis: visura per soggetto Varalli Artilla;



- doc. 9 ter: successione Siani-Balzarini;
- doc. 10: condono edilizio;
- doc. 11: domanda autorizzazione rifacimento solaio;
- doc. 12: concessione edilizia per autorimessa;
- doc. 13: concessione edilizia per stralcio – copertura falde;
- doc. 14: autorizzazione per posa serbatoio GPL;
- doc. 15: concessione edilizia per recinzione e cancello;
- doc. 16: DIA spostamento cancello;
- doc. 17: perizia di stima Arch. Claudio Daverio;
- doc. 18: dimostrazione di frazionamento;
- doc. 19: pec Avv. Dante Miraglia / Comune di Sesto Calende del 14.6.2023;
- doc. 20: pec Comune di Sesto Calende / Avv. Dante Miraglia del 27.6.2023;
- doc. 20 bis: allegato alla pec di cui al doc. 20;
- doc. 21: e-mail Comune di Sesto Calende / Avv. Dante Miraglia del 29.6.2023;
- doc. 21 bis: allegato alla pec di cui al doc. 21;
- doc. 22: ulteriore e-mail Comune di Sesto Calende / Avv. Dante Miraglia del 29.6.2023;
- doc. 22 bis: allegato alla pec di cui al doc. 22;
- doc. 23: certificato di residenza Salina Norma;
- doc. 24: certificato di morte Salina Dario;
- doc. 25: certificato di morte Salina Carlo;
- doc. 26: attestazione di morte Salina Candido;
- doc. 27: certificato di morte Salina Ada;
- doc. 28: certificato di morte Varalli Artilla.

*

DICHIARAZIONE DI VALORE

Ai sensi della Legge n. 488/99 e ss. mm. si dichiara che il valore della presente controversia è pari ad € 4.793,20 (ai sensi dell'art. 15 c.p.c. il valore viene determinato sommando i valori domenicali dei terreni di cui ai mapp. 7652-7654-7656 e la rendita catastale del fabbricato di cui al mapp. 873 sub. 2 e moltiplicando il totale per 200 – valori reperiti dalle visure allegate); contributo unificato dovuto pari ad € 98,00.

Con osservanza.

Sesto Calende, 3.7.2023

Avv. Dante Miraglia



ALL'ILL.MO PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

RICORSO EX ART. 150 C.P.C .

Il sottoscritto Avv. Dante Miraglia (C.F. MRGDNT52A09E506F), con Studio in Sesto Calende (VA), alla Via XX Settembre n. 7, nella qualità *ut supra* di procuratore di parte attrice Sig. Riccardo Balzarini nell'instaurando procedimento di cui in epigrafe, avente ad oggetto la domanda di accertamento di intervenuta usucapione dei terreni posti in Sesto Calende (VA), e identificati al NCT del suddetto Comune al Foglio 1 mapp 7652-7654-7656, nonché sul fabbricato di cui al NCEU al Foglio 6 mapp. 873 sub. 2

PREMESSO CHE

A. Il Sig. **RICCARDO BALZARINI**, c.f.: BLZRRCR77R03B300R, nato a Busto Arsizio (VA) in data 03.10.1977 e residente a Castelletto Sopra Ticino (NO) alla via Glisente 31/B in Castelletto Sopra Ticino (NO), intende instaurare un procedimento volto ad ottenere l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto di proprietà sui terreni posti in Sesto Calende (VA), e identificati al NCT del suddetto Comune al foglio 1 mapp. 7652-7654-7656 nonché sul fabbricato di cui al NCEU al Foglio 6 mapp. 873 sub. 2;

B. in particolare l'esponente intende ottenere il riconoscimento della proprietà per intervenuta usucapione ex art. 158 c.c. correlato con l'art. 1146 dello stesso codice;

C. Dalle indagini difensive effettuate, in base ai registri catastali i terreni e il fabbricato sopra identificati risultano (per le quote come specificate in narrativa per quanto concerne i mapp. 7652 e 7654) intestati a:

- VARALLI Artilla, nata a Sesto Calende (VA) il 08.2.1915;
- SALINA Norma, nata a Sesto Calende (VA) il 03.8.1936;
- SALINA Dario, nato a Sesto Calende (VA), il 27.5.1922;
- SALINA Carlo, nato a Sesto Calende (VA), il 06.10.1934;
- SALINA Candido, nato a Sesto Calende (VA), il 03.1.1921;
- SALINA Anna, nata a Sesto Calende (VA) il 07.12.1933;
- SALINA Ada, nata a Sesto Calende (VA) il 03.10.1924

D. A fronte dell'esito di tutte le ricerche effettuate e della documentazione ad esse relativa versata in atti, per individuare correttamente la legittimazione passiva ossia l'identità dei convenuti verso i quali si avanza la presente azione giudiziaria, così si riassume

INTESTATARIO CATASTALE	DATA DEL DECESSO O (SE ANCORA IN VITA) RESIDENZA	EREDI	LEGITTIMAZIONE PASSIVA (ATTUALE CONVENUTO NELLA PRESENTE CAUSA)
Salina Norma	residente in Ispra (VA), alla via Lavorascio n. 75	ancora in vita	Salina Norma
Salina Dario	deceduto in data 24.6.2014	- <i>Chiarella Giovanna</i> (coniuge di cui il comune non ha potuto reperire informazioni deceduta) - <i>Salina Sandro</i> (figlio)	- Salina Sandro , residente in Varese, alla via F. Caracciolo n. 83;



		- <i>Salina Claudio Maria</i> (figlio)	- Salina Claudio , residente in Mercallo (VA), alla via Caneè n. 272/7
Salina Carlo	deceduto in data 24.06.2014	- <i>Besozzi Sandra</i> (coniuge) - <i>Salina Mauro</i> (figlio)	- Besozzi Sandra , residente in Ispra (VA), alla via Belvedere n. 40; - Salina Mauro , residente in Segrate (MI), alla via Milano n. 13
Salina Candido	deceduto in data 25.3.2008	<i>Cerato Carla</i> (coniuge di cui il comune non ha potuto reperire informazioni deceduta)	Necessari proclami pubblici
Salina Anna	deceduta in data 26.12.2019	<i>Serafin Marcello</i> (coniuge di cui il comune non ha potuto reperire informazioni deceduto)	Necessari proclami pubblici
Salina Ada	deceduta in data 10.10.1983	Nubile, non si hanno notizie di eventuali figli	Necessari proclami pubblici
Varalli Artilla	deceduta in data 19.04.1998	Nubile, non si hanno notizie di eventuali figli	Necessari proclami pubblici

E. Ne deriva che, **ad eccezione di:**

- sig.ra **SALINA Norma;**

- sig. **SALINA Sandro;**

- sig. **SALINA Claudio;**

- sig.ra **BESOZZI Sandra;**

- sig. **SALINA Mauro, unici soggetti che risultano essere in vita,** degli altri soggetti non è possibile sapere se siano ancora in vita ed ove, nel caso, risiedano eventuali eredi o aventi causa, né ricostruire un completo ed esaustivo albero genealogico e conseguentemente per l'istante è estremamente difficoltoso procedere alla notificazione dell'atto introduttivo de giudizio nonché della domanda di mediazione nei confronti dei sopraindividuati convenuti e/o dei loro eredi o aventi causa, secondo le forme ordinarie, essendo impossibile risalire a tutti i numerosi eredi o avanti causa quali eventuali destinatari dell'atto di citazione e della domanda di mediazione;

F. infatti, non è possibile conoscere chi siano con esattezza 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;

G. nemmeno è possibile conoscere se vi siano eventuali ulteriori soggetti che abbiano interesse a contraddire e contrastare la domanda del Sig. Riccardo Balzarini volta a far dichiarare il suo diritto di proprietà per usucapione sui terreni di cui è causa;

H. all'uopo, sussistendone ogni presupposto, per gli eredi od aventi causa di:

- sig. **SALINA Candido;**

- sig.ra **SALINA Anna;**

- sig.ra **SALINA Ada;**



- sig.ra VARALLI Artilla, **si propone istanza onde consentire la notifica per pubblici proclami dell'atto di citazione e della domanda di mediazione** a tutti gli altri convenuti elencati e ai loro eredi e/o aventi causa, secondo quanto previsto dall'art. 150 cpc e 50 disp. att. cpc.;

I. stante il compimento del tempo utile ad usucapire mediante l'esercizio del possesso ultraventennale di tutti i beni identificati nell'atto introduttivo del giudizio, l'istante si trova nella urgente necessità di formalizzare la sua piena ed esclusiva proprietà.

*

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.

Sesto Calende, lì 3.07.2023

Avv. Dante Miraglia

