



AVVOCATO
FEDERICA MANFRINI

C.so Europa, 12 - 28922 Verbania
T. +39 0323 1761 221
M. +39 347 999 6778
@mail: info@avvocatofedericamanfrini.it
PEC: avv.federicamanfrini@pec.it
www.avvocatofedericamanfrini.it

ILL.MO TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI VERBANIA
ATTO DI CITAZIONE PER ACCERTAMENTO DI INTERVENUTA
USUCAPIONE ORDINARIA
con esperimento della mediazione obbligatoria e notifica per pubblici proclami
ex art. 150 c.p.c.

* * *

Per

MAURO CALDERARA (C.F. CLDMRA62E23L746V), nato a Verbania il 23.05.1962, residente in Usmate Velate (MB), via Nazario Sauro n. 6, e **SERGIO CALDERARA (C.F. CLDSRG64H07L746Z)**, nato il 07.06.1964 a Verbania ed ivi residente in via Martiri di Pogallo n. 35, rappresentati e difesi ai fini del presente procedimento dall'avv. Federica Manfrini del foro di Verbania (C.F. MNF-FRC92R57F205F – PEC avv.federicamanfrini@pec.it – Fax 03231761221 – PEO info@avvocatofedericamanfrini.it) ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima in Verbania, Corso Europa, n. 12, giusta procura alle liti in calce al presente atto (ex art. 136 c.p.c. si dichiara di voler ricevere le comunicazioni alla mail PEC) *-Attori-*

Contro:

sig.ri eredi di sig. Antonio Ganzetti, fu Pietro nato a Suna (NO) il 27.08.1889, residenti o domiciliati in luoghi sconosciuti ovvero irreperibili, da notificarsi per pubblici proclami giusta autorizzazione del Tribunale di Verbania, provvedimento del 28.01.2026, R.G. n. 2708/2025. *-Convenuti-*

PREMESSO CHE

- 1) Gli attori possiedono in modo pubblico, pacifico, continuato, non clandestino né interrotto, con *animus domini*, il seguente immobile: terreno sito nel comune di Verbania – località Suna **mapp. 234 del fg. 71**, all'interno della proprietà Calderara, completamente recintata e costituita dai mappali 127 e 129 del fg.



AVVOCATO
FEDERICA MANFRINI

C.so Europa, 12 - 28922 Verbania
T. +39 0323 1761 221
M. +39 347 999 6778
@mail: info@avvocatofedericamanfrini.it
PEC: avv.federicamanfrini@pec.it
www.avvocatofedericamanfrini.it

- 71 del Catasto Terreni, alla quale si accede dall'ingresso principale (carraio e pedonale) dalla via pubblica denominata Corso Nazioni Unite al civico n. 27 e da quello secondario solo pedonale da vicolo Fiume al civico n. 5, con reddito dominicale € 1,07 e reddito agrario € 0,91 (**doc. 1**);
- 2) I sig.ri Calderara sono subentrati nel possesso a seguito di successione ereditaria dei genitori Osvalda Caretti, deceduta in data 13.03.2021, e Osvaldo Calderara, deceduto in data 27.09.2024, i quali ne avevano acquisito il possesso almeno dall'anno 1972, come si evince dal Nulla Osta per esecuzione lavori edili del Comune di Verbania in data 7 marzo 1972, dal quale si evince che il terreno de quo era già ricompreso nella proprietà Caretti-Calderara (**doc. 2**), che si è protrato ininterrottamente, pertanto, sino ad oggi per ben oltre il termine previsto dalla legge;
- 3) Durante tale periodo gli attori e, prima di loro, i genitori, hanno esercitato sul bene tutti i poteri corrispondenti al diritto di proprietà, provvedendo, tra l'altro, a:
- i. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ii. pagamento imposte e tributi;
 - iii. recinzione / coltivazione / utilizzo esclusivo / miglioramenti;
 - iv. gestione esclusiva del bene;
- 4) Nessuno dei convenuti ha mai esercitato concreti poteri dominicali sul bene, né ha contestato utilmente il possesso dell'attrice;
- 5) Trattandosi di domanda in materia di diritti reali, parte attrice ha promosso procedimento di mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. 28/2010 innanzi all'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati di Verbania, procedimento n. 12/2026, il cui primo incontro è stato fissato in data **21.09.2026 alle ore 10**, avanti il Mediatore avv. Ilaria Caretti, onde consentire il perfezionamento della notifica per pubblici proclami del presente atto di citazione unitamente all'invito alla Mediazione (**doc. 3**);
- 6) Con Decreto del Tribunale di Verbania del 28.01.2026, R.G. n. 2708/2025, è stata autorizzata la notifica per pubblici proclami del presente atto ai sensi dell'art. 150 c.p.c. (**doc. 4**);



AVVOCATO
FEDERICA MANFRINI

C.so Europa, 12 - 28922 Verbania
T. +39 0323 1761 221
M. +39 347 999 6778
@ mail: info@avvocatofedericamanfrini.it
PEC: avv.federicamanfrini@pec.it
www.avvocatofedericamanfrini.it

- 7) Non risultano, nel ventennio precedente, trascrizioni di domande, contro gli attori o i loro danti causa, dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sul terreno de quo;
- 8) Il possesso ultravennale esercitato in modo pacifico, pubblico, continuato ed ininterrotto integra tutti i requisiti richiesti dagli artt. 1158 e ss. c.c. per l'acquisto della proprietà per usucapione;
- 9) Risultano altresì adempite le condizioni di procedibilità mediante esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.
- 10) È giurisprudenza pacifica e costante che "l'acquisto della proprietà di un bene per usucapione ha per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e della prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi si sostituisca a lui nell'utilizzazione di essa" (Cass. Civ. n. 1538/1967; Cass. Civ. n. 4807/1992).

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, i sig.ri Calderara, *ut supra* rappresentati, difesi e domiciliati

CITANO

I convenuti sopra indicati, a comparire innanzi al Tribunale di Verbania, sezione e Giudice istruttore designandi, all'udienza che si terrà il giorno

13 novembre 2026, ore di rito

con invito a costituirsi nel termine di settanta giorni prima dell'udienza indicata, con avvertimento che la mancata costituzione o la costituzione oltre i termini comporterà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., e 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 esso convenuto, 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 loro legittima e dichiaranda contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti



AVVOCATO
FEDERICA MANFRINI

C.so Europa, 12 - 28922 Verbania
T. +39 0323 1761 221
M. +39 347 999 6778
@mail: info@avvocatofedericamanfrini.it
PEC: avv.federicamanfrini@pec.it
www.avvocatofedericamanfrini.it

CONCLUSIONI

Voglia l'On.le Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale:

Nel merito:

- accertare e dichiarare che gli attori, quali eredi di Osvalda Caretti e Osvaldo Calderara, hanno acquistato per intervenuta usucapione, ai sensi degli artt. 1158 e ss. c.c., il pieno diritto di proprietà del terreno sito nel comune di Verbania – località Suna **mapp. 234 del fg. 71**, all'interno della proprietà Calderara, completamente recintata e costituita dai mappali 127 e 129 del fg. 71 del Catasto Terreni, alla quale si accede dall'ingresso principale (carraio e pedonale) dalla via pubblica denominata Corso Nazioni Unite al civico n. 27 e da quello secondario solo pedonale da vicolo Fiume al civico n. 5, con reddito dominicale € 1,07 e reddito agrario € 0,91, nonché di ogni inerente accessorio, pertinenza, ragione e servitù attiva;
- accertare e dichiarare che il possesso utile ad usucapionem è stato esercitato in via continua, pacifica, pubblica, non interrotta e con animus domini dapprima dai *de cuius* sig.ri Osvalda Caretti e Osvaldo Calderara, per oltre venti anni e, successivamente, senza soluzione di continuità, dagli odierni attori loro eredi, con conseguente successione del possesso ai sensi dell'art. 1146 c.c.;
- per l'effetto, ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari competente la trascrizione della emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità;
- con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa in caso di opposizione.

In via istruttoria:

- si chiede l'ammissione della prova per interrogatorio formale e per testimoni sui capitoli in premessa del presente atto da intendersi preceduti dal "vero che" con riserva di formularne altri ed indicare nuovi testimoni nei termini di legge.

Si indicano a testi:



AVVOCATO
FEDERICA MANFRINI

C.so Europa, 12 - 28922 Verbania
T. +39 0323 1761 221
M. +39 347 999 6778
@ mail: info@avvocatofedericamanfrini.it
PEC: avv.federicamanfrini@pec.it
www.avvocatofedericamanfrini.it

- Don Ezio Caretti, residente in Borgosesia (VC), via S. Ille Calderini, 9
 - Sig. Roberto Ossola, residente in Verbania (VB), vicolo Montebello, 12
- Si producono, altresì, i seguenti documenti in copia:
- 1) relazione tecnica geom. Brigatti;
 - 2) dichiarazioni di successione;
 - 3) istanza e fissazione incontro di mediazione;
 - 4) Decreto del Tribunale di Verbania del 28.01.2026.

Con ogni più ampia riserva di formulare istanze istruttorie e produrre ulteriori documenti ove necessario ai fini dell'istruttoria e in caso di opposizione.

Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio, oltre Iva, cpa e spese generali come per legge.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 5 L. 488/99 e s.m.i. si dichiara che il valore della domanda è pari a € 200,00, pertanto il contributo unificato ammonta ad € 43,00.

Salvis iuribus.

Con osservanza.

Verbania, lì 14 maggio 2026

Avv. Federica Manfrini