

Avv.to CARLO ROLLE
Patrocinante in Cassazione

10143 TORINO - via Rosolino Pilo, 2 bis
Tel. e Fax 011/4473762
e-mail: studiocarlorolle@virgilio.it
pec: carlorolle@pec.ordineavvocatitorino.it

Avv.to Daniela BUSSO

10121 TORINO – via Montecuccoli, 6
Tel. e Fax. 011.539796
e-mail: busso.daniela@libero.it
pec: daniela.busso@pecordineavvocatisaluzzo.it

TRIBUNALE DI ASTI

Atto di citazione con notificazione per pubblici proclami

GIANOGLIO Gianpaolo, nato a San Mauro Torinese il 5.10.1951 e residente in Cocconato (AT), strada Fassimagna, 5 (c.f. GNGGPL51R05I030H), rappresentato e difeso, ai fini del presente giudizio, sia congiuntamente che disgiuntamente, dagli Avv.ti Carlo ROLLE (c.f. RLLCRL64R23L219O) e Daniela BUSSO (c.f. BSSDNL64H46H727G) del Foro di Torino, i quali dichiarano di voler ricevere tutte le comunicazioni di cancelleria ex art. 136 c.p.c. ed ex art. 51 D.L. n. 112 del 2008 presso le rispettive Caselle di Posta Elettronica Certificata del Processo Telematico di cui all'art. 11 D.M. 17 luglio 2008 o agli indirizzi PEC *carlorolle@pec.ordineavvocatitorino.it*, *daniela.busso@pecordineavvocatisaluzzo.it*, comunicati all'Ordine ai sensi della legge n. 2 del 2009, o ai numeri di fax 011/447.37.62 e 011/539796, ed elettivamente domiciliato presso lo studio del primo in Torino, via Rosolino Pilo, 2 bis, per procura speciale allegata alla busta informatica contenente il presente atto, formata ai sensi dell'art. 83, terzo comma, ultima parte, c.p.c. e inviata telematicamente **- attore -**

espone

1. L'attore è proprietario, in forza di diversi atti di compravendita stipulati negli anni (doc. 1 A - G), dei terreni agricoli ubicati in Cocconato (AT), e distinti a catasto al foglio 16, mappali nn. 190-498, 203-204-207-209, 322-323-324-325-326-327-328-329, 338-339, 357-361-360-346-347-520-519-522-508, 314-316-317-318-319-320, 408-449-453, 415-416-417-418-420471-523, 450-452-454, 188-189-321, formanti accorpamenti fondiari omogenei raffigurati nella mappa catastale in scala che si produce in estratto informatico (doc. 2) e che sin d'ora si chiede di poter produrre ed esibire anche in forma cartacea e di rammostrare ai testi.



2. **GIANOGGIO Gianpaolo**, di fatto, a decorrere già dall'anno 1994, anche avvalendosi di collaboratori, ha messo a dimora, cura e coltiva piante ed esegue il tagli dell'erba e la trinciatura, la manutenzione e la ripulitura su tutta l'area fondiaria nella zona e, in particolare, su taluni appezzamenti confinanti con i propri, campiti in giallo nella planimetria per estratto (cfr. doc. 2), che risultano intestati a persone prive di codici fiscali e certamente tutte morte (doc. 3), di cui vane si sono rivelate le ricerche anagrafiche (doc. 4), senza che risultino successive volture né annotazioni né trascrizioni né iscrizioni nei pubblici registri né a catasto, e precisamente:

1. **PEROTTO Albina Giuseppina**, maritata FERRERO, fu Pietro Emilio;
2. **PEROTTO Albina**, maritata BASANO, di Ferdinando; 3. **PEROTTO Angiolina**, maritata PEROTTO, fu Pietro Emilio; 4. **PEROTTO Emilio**, di Ferdinando; 5. **PEROTTO Letizia Giuseppa**, maritata SORASIO, fu Pietro Emilio; 6. **PEROTTO Mafalda**, maritata RACCA, di Ferdinando; 7. **PEROTTO Maria**, maritata GRASSO, fu Giuseppe; 8. **PEROTTO Massimo**, fu Pietro Emilio; 9. **PEROTTO Remo**, fu Marco Egidio.

3. Secondo l'ultima visura catastale storica eseguita (doc. 5), gli identificativi catastali corretti delle porzioni prediali di cui al capo 2) sono i seguenti:

Foglio 16, mappali nn. 406 – 313 – 341 – 359, tutti intestati alle nove persone nominate.

*

Con decreto n. cron. 4886/2020 del 4.12.2020 (RGVG 2664/2020) l'esponente è stato autorizzato (doc. 6), alla notificazione a norma dell'art. 150 c.p.c. per pubblici proclami dell'atto introduttivo del presente giudizio di usucapione agli eredi o comunque ai successori delle persone sunnominate.

GIANOGGIO Gianpaolo ha già agito con successo dinanzi al Tribunale (doc. 7) per l'accertamento dell'acquisto per usucapione della proprietà anche dei lotti agricoli limitrofi, sempre censiti a Catasto Terreni al foglio 16, formalmente intestati ad alcune persone viventi e precisamente: **BONALDO Dino** e **CONCAS Anna** (nn. 591 - 345 - 344), **MERLO Ugo** (nn. 334 - 419), **PEROTTO Angiolina Luigia Maria** (nn. 421 - 306 – 309 - 330), **PEROTTO**



Ida (n. 315), PETRINO Renato e PETRINO Rosanna (n. 511).

Non è ovviamente esperibile, nel caso, mediazione nei confronti delle persone da intimare, di cui non esistono riferimenti anagrafici, e non si propone alcuna domanda sulle spese di giudizio né su altre spese correlate.

Tanto premesso, l'esponente osserva e rileva quanto segue in

DIRITTO

Nella fattispecie ricorrono tutti i requisiti per ritenere perfezionato, per compiuta usucapione, l'acquisto, in favore dell'esponente, a norma dell'art. 1158 in combinazione con gli artt. 1140, 1163 e 1167 cod. civ., del diritto di proprietà delle indicate porzioni fondiarie, confinanti con le proprie e formalmente intestate ai predetti soggetti, avendo egli avuto il possesso ultraventennale di tali più ampie aree prediali, confinanti con le proprie, acquistato in modo non violento né clandestino ed ininterrotto, esplicitatosi costantemente quale potere di fatto corrispondente al diritto reale di proprietà, in contrapposizione alla inerzia dei formali proprietari, e manifestatosi con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione delle stesse aree fondiarie nonché tali da rivelare, anche esternamente, un'indiscussa e piena signoria di fatto sui cespiti contrapposta all'inerzia dei formali titolari del diritto, alla stregua del tradizionale insegnamento della giurisprudenza:

"ai fini della prova dell'intervenuta usucapione, la coltivazione di un terreno, in modo pubblico, pacifico, continuo e ininterrotto per i venti anni richiesti dall'art. 1158 c.c. bene può configurare il "ius possessionis" mentre la sussistenza dell'"animus possidendi" è desumibile in via presuntiva e implicita dall'esercizio dell'attività materiale corrispondente al diritto di proprietà" (Cassazione civile, sez. II, 27/05/2010, n. 13002);

"l'acquisto della proprietà per usucapione dei beni immobili ha per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dalla prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi si sostituisce a lui nell'utilizzazione di essa ... con riferimento alla specifica natura del bene, alla sua destinazione economica e produttiva, alle utilità che esso secondo un criterio di normalità è capace di procurare al proprietario ed il cui conseguimento costituisce



secondo un analogo criterio il precipuo contenuto delle sue facoltà di godimento" (Cass. civ., sez. II, 22.4.1992, n. 4807; *ex plurimis*, sez. II, 11.5.1996, n. 4436; sez. II, 13.12.1994, n. 10652).

Secondo principi consolidati e coerenti con la solida tradizione giuridica sugli istituti del possesso e dell'usucapione, ai fini della declaratoria della prescrizione acquisitiva del diritto di proprietà per usucapione, il possessore deve invero esplicitare con *pienezza, esclusività e continuità* il potere di fatto corrispondente all'esercizio del relativo diritto, manifestando - con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione della cosa, secondo la sua specifica natura - un comportamento rivelatore di una indiscussa e piena signoria di fatto su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare (*ex plurimis*, Cass. civ. 8.5. 2013, n. 10894; 2.12. 2014, n. 25498).

Il possesso, in particolare, nel caso, appare acquistato ed esercitato pubblicamente, cioè in modo visibile e non occulto, così da palesare l'animo del possessore di volere assoggettare la cosa al proprio potere (cfr. Cass. civ., sez. II, 17.7.1998, n. 6997).

La continuità del possesso, d'altra parte, non implica la presenza fisica costante del possessore sul fondo, bensì l'utilizzo del bene mediante l'esplicazione delle tipiche facoltà di godimento proprie del diritto reale di proprietà in relazione alla natura del bene (Cass. civ., sez. II, 28.11.1981, n. 6349; 23.3.1998, n. 3081; n. 1300 del 1980; n. 2251 del 1963):

"ai fini dell'usucapione, la continuità del possesso va valutata in riferimento alla natura del bene che si assume posseduto (nella specie: terreno boschivo utilizzato soprattutto mediante taglio di legname), nel senso che non occorre che gli atti d'esercizio del possesso siano continui, ininterrotti, bensì è sufficiente che essi vengano posti in essere ogni volta che il possessore lo voglia, in relazione alle concrete e specifiche possibilità di godimento del bene medesimo" (così, significativamente, Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 1982, n. 1201).

Quanto all'elemento soggettivo - come noto - è sufficiente, ai fini del compimento della usucapione, l'*"animus rem sibi habendi"*, vale a dire la volontà di disporre del bene come se fosse proprio, e non viene richiesto un *"animus usucapiendi"*, cioè uno specifico intento di usucapire il bene altrui:



“ai fini dell’usucapione non è richiesto che il possessore, oltre all’”animus rem sibi habendi”, abbia anche l’”animus usucapiendi”, cioè l’intento di pervenire all’acquisto per usucapione della proprietà o di altro diritto reale sulla cosa posseduta” (Cass. civ. 21.12.1988, n. 6989; 1.7.1996, n. 5964; 5.9.1998, n. 8823).

L’uso, il taglio dei fieni, la trinciatura, la coltivazione e manutenzione, la messa a dimora e la cura e coltivazione delle piante nonché il godimento, pieno ed esclusivo, da parte dell’esponente, delle porzioni prediali direttamente confinanti con tutti gli altri terreni in proprietà ed in uso agricolo o boschivo effettivo allo stesso, senza soluzione di continuità nei fatti, concretano un comportamento univocamente rivolto ad esercitare una ingerenza e signoria di fatto sui beni avente il contenuto tipico del diritto dominicale, senza alcuna ipotetica tolleranza da parte dei formali titolari della proprietà, dal momento che, nella specie, a fronte della aperta manifestazione del dominio dell’attore, nessun tipo di reazione vi è mai stato da parte di alcuno, non solo mediante azioni giudiziarie, che sono le sole idonee ad interrompere il decorso del termine di usucapione (Cass. civ., sez. II, 21.6.1995, n. 7028), ma neppure attraverso diffide o contestazioni di sorta, che sarebbero state comunque irrilevanti (Cass. civ., sez. II, 2.8.1990, n. 7742; 10.6.1981, n. 3773), ed anzi nella convinzione implicita ma inequivoca di tutti che la situazione di fatto corrispondesse a quella di diritto in favore del concludente (cfr. Cass. civ., sez. II, 3.4.1992, n. 4092).

D’altro canto, la effettiva conoscenza del possesso altrui da parte del formale proprietario sarebbe comunque irrilevante ai fini dell’impedimento della usucapione, potendo comportare soltanto l’applicazione del termine più lungo, ventennale, per il possessore (Cass. civ., sez. Un., 14.3.1990, n. 2088).

Più in generale, nessuna interruzione né sospensione del possesso utile per l’usucapione, agli effetti dell’art. 1165 cod. civ., si è mai verificata nella specie.

La situazione di possesso che qui viene in rilievo costituisce un dato notorio nell’ambito locale (cfr. Cass., 10 dicembre 1975, n. 4068), tra i coltivatori della zona, i quali possono confermarlo in sede testimoniale.

Beneficiario dell’acquisto, nel caso, è l’esponente, avendo esercitato il



possesso *uti dominus*, utilizzando in via esclusiva, sfruttando e curando, nei modi e nelle forme anzidette, le indicate porzioni prediali per oltre vent'anni.

Nessuna rilevanza ostativa, d'altra parte, potrebbe assumere la intestazione meramente formale delle particelle in questione ai terzi né le relative trascrizioni degli atti di trasferimento, che costituisce proprio il presupposto dell'azione di usucapione, stante il principio pacifico della prevalenza dell'acquirente per usucapione nel conflitto con l'acquirente in base a titolo derivativo:

"... nel regime ordinario del codice civile il conflitto tra l'acquisto a titolo derivativo e l'acquirente per usucapione, è sempre risolto a favore dell'usucapiente, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e dell'antiorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo ..." (ex plurimis, Cass. 28.1.1985/443).

Nel caso, l'usucapione si è compiuta e l'acquisto in capo all'esponente si è perfezionato con lo spirare del ventennio dall'inizio del possesso, agli effetti del combinato disposto degli artt. 1158, 1165, 2962 e 2963 cod. civ., a prescindere da qualsiasi vicenda traslativa a titolo derivativo (*inter vivos* o *mortis causa*) diversa, mentre la sentenza che accerta l'usucapione ha natura soltanto dichiarativa e prevale sugli atti di trasferimento indipendentemente dalla sua trascrizione (Cass. civ. 21.10.1994, n. 8650).

E' necessario che il dispositivo dell'emananda sentenza contenga i dati anagrafici e di residenza dell'attore e l'ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari presso la competente Agenzia del Territorio di trascrivere la sentenza stessa, secondo gli estremi catastali indicati nella prodotta visura.

Nulla per le spese.

Per tutte le sovraesposte considerazioni

l'esponente, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato,

CITA

i soggetti aventi la qualità di eredi o successori di: **1. PEROTTO Albina Giuseppina**, maritata FERRERO, fu Pietro Emilio; **2.PEROTTO Albina**, maritata BASANO, di Ferdinando; **3.PEROTTO Angiolina**, maritata PEROTTO, fu Pietro Emilio; **4. PEROTTO Emilio**, di Ferdinando; **5.**



PEROTTO Letizia Giuseppa, maritata SORASIO, fu Pietro Emilio; 6. PEROTTO Mafalda, maritata RACCA, di Ferdinando; 7. PEROTTO Maria, maritata GRASSO, fu Giuseppe; 8. PEROTTO Massimo, fu Pietro Emilio; 9. PEROTTO Remo, fu Marco Egidio, tutti comproprietari dei terreni agricoli in Cocconato (AT) distinti a Catasto Terreni al Foglio 16, mappali nn. 406 – 313 – 341 – 359.

a comparire avanti il Tribunale di Asti, in via Govone, 9, giudice da designare, all'udienza del **22 dicembre 2021**, ore 9 e seguenti, con invito a costituirsi in giudizio nel termine di venti giorni prima della udienza indicata, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., ed a comparire all'udienza stessa avanti il giudice designato, con l'espresso avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che, in difetto, si procederà in loro legittima, *declaranda* contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale Ill.mo, *contrariis rejectis*,

in via istruttoria, salve eventuali ispezione dei luoghi nonché Consulenza Tecnica d'Ufficio sullo stato dei luoghi e sulle risultanze dei pubblici registri immobiliari,

ammettere prova per testi, con indicazione a testi di: **FERRANDO Luigi** e **MACCHIA Franco**, entrambi residenti in 14020 Montiglio Monferrato (AT), frazione S. Giorgio rispettivamente 41 e 3, **GIROTTI Gianluca**, domiciliato in 14020 Cunico (AT), Fraz. Ca' Negro 2/A, sui capi enumerati in narrativa, da intendersi preceduti dal rituale "*vero che*";

con produzione dei documenti enumerati in narrativa:

nel merito, accertare e dichiarare l'acquisto per usucapione, in favore dell'attore **GIANOGLIO Gianpaolo**, nato a San Mauro Torinese il 5.10.1951 e residente in Cocconato (AT), strada Fassimagna, 5 (c.f. GNGGPL51R05I030H), della proprietà dei terreni agricoli ubicati in Cocconato (AT) e distinti a catasto al **Foglio 16, mappali nn. 406 – 313 – 341 – 359**, intestati nei registri immobiliari a nome delle nove persone di:

1. PEROTTO Albina Giuseppina, maritata FERRERO, fu Pietro Emilio;



2.PEROTTO Albina, maritata **BASANO**, di Ferdinando; **3.PEROTTO Angiolina**, maritata **PEROTTO**, fu Pietro Emilio; **4. PEROTTO Emilio**, di Ferdinando; **5. PEROTTO Letizia Giuseppa**, maritata **SORASIO**, fu Pietro Emilio; **6. PEROTTO Mafalda**, maritata **RACCA**, di Ferdinando; **7. PEROTTO Maria**, maritata **GRASSO**, fu Giuseppe; **8. PEROTTO Massimo**, fu Pietro Emilio; **9. PEROTTO Remo**, fu Marco Egidio, quali comproprietari *pro indiviso*;

con conseguente ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Asti di trascrivere la emananda sentenza;

Nulla per le spese.

Si dichiara che il valore della presente causa è di € 1.900,00 e che il contributo unificato versato è pari ad € 98.

Salvis juribus. Con osservanza.

Torino, 25 marzo 2021.

Avv.to Daniela BUSSO

Avv.to Carlo ROLLE



Io sottoscritto Oriana Gatta, funzionario di cancelleria del Tribunale di Asti, attesto che la presente copia analogica è conforme alla copia informatica presente nel fascicolo informatico n. 2758/2021 RG del Tribunale di Asti, dalla quale è estratta.

Asti, 04/04/2022

Il Funzionario giud.

Dott.ssa Oriana Gatta

