
TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

ATTO DI CITAZIONE

Nell'interesse del signor Arcuri Mario, nato a Carlipoli (CZ) il 5 dicembre 1946, C.F. RCRMRA46T05B790E, residente in Mazzè (TO), viale Europa, n. 8, rappresentato e difeso, per delega in calce al presente atto, dall'Avv. Davide Renaldo del Foro di Torino (C.F. RNLDVD77C16E379V), presso il cui studio in San Giusto Canavese, Via del Pilone n. 1 ha eletto domicilio (studiolegale@pec.renaldo.it – fax 0124234529 – renaldodavide@hotmail.com)

OGGETTO DELLA DOMANDA

accertamento intervenuta usucapione

1) il signor Arcuri Mario gode e possiede, *uti dominus*, da oltre vent'anni comportandosi nei confronti di chiunque come l'unico e solo proprietario, gli immobili (terreni) siti in comune Amministrativo di Carlipoli, contraddistinti al foglio n. 6 particella n. 119, foglio n. 6 particella n. 118 e foglio n. 6 particella n. 105;

2) Prima dell'odierno attore, il possesso esclusivo era esercitato dal signor Arcuri Francesco Salvatore (deceduto in data 7 agosto 1986), padre dell'odierno attore

3) In ogni caso, il possesso dei predetti immobili è perdurato almeno per oltre cinquant'anni, è sempre stato continuo, non interrotto, pacifico, pubblico, non equivoco e accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria;

4) apertasi la successione del signor Arcuri Francesco Salvatore, il possesso dei beni in questione passava all'odierno esponente (figlio), unitamente all'immobile adibito ad abitazione (identificata al foglio n. 6 mappale 715);

5) Avendo oggi l'attore interesse a vedersi riconosciuto il diritto

dominicale sugli appezzamenti *de quibus*, in mancanza di un valido atto pubblico relativo all'acquisto della proprietà dei mappali n. 118, 119 et 105, risulta opportuno far dichiarare innanzi al Tribunale adito tale qualità di proprietario per effetto della intervenuta prescrizione acquisitiva, di cui agli artt. 1158 e seguenti, onde successivamente procedere alla regolarizzazione catastale ed alle necessarie trascrizioni e volturazioni in conservatoria dei registri immobiliari;

6) in merito agli ultimi intestatari degli di cui si rivendica l'acquisto per usucapione essi sono così indicati nelle visure catastali storiche:

Arcuri Gennaro (RCRGNR26B28B790R) nato a Carlopoli (CZ) il 28 febbraio 1926 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

Arcuri Maria Isabella (RCRMSB35L67B790G) nata a Carlopoli (CZ) il 27 luglio 1935 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

Scavo Caterina (SCVCRN04M52B790E) nata a Carlopoli (CZ) il 12 agosto 1904 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

Arcuri Mario (RCRMRA32T12B790R) nato a Carlopoli (CZ) il 12 dicembre 1932 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

Arcuri Santo (RCRSNT27R04B790C) nato a Carlopoli (CZ) il 04 ottobre 1927 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

Arcuri Maria Antonietta (RCRMNT39A55B790C) nata a Carlopoli (CZ) il 15 gennaio 1939 (in relazione a detto soggetto è stato possibile reperire il di lei attuale indirizzo di residenza in Carlopoli)

De Fazio Bernardo nato a Carlopoli (CZ) il 05 novembre 1892 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Fiore (DFZFRI42P43B790F) nata a Carlopoli (CZ) il 03 settembre 1942 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Mariantonia (DFZMNT33D52B790L) nata a Carlopoli (CZ) il 12 aprile 1933 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Paolo nato a Carlopoli (CZ) il 05 gennaio 1890 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

Guerino Laura Maria (GRNLMR12P58B790Z) nata a Carlopoli (CZ) il 18 settembre 1912 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Samuele (DFZSML40R27B790Q) nato a Carlopoli (CZ) il 27 ottobre 1940 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Paolo (DFZPLA37R28B790V) nato a Carlopoli (CZ) il 28 ottobre 1937 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Pietro (DFZPTR34P17B790L) nato a Carlopoli (CZ) il 17 settembre 1934 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Maria Giuseppa nata a Carlopoli (CZ) il 23 ottobre 1895 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

De Fazio Francesco (DFZFNC31S03B790N) nato a Carlopoli (CZ) il 03 novembre 1931 (in relazione a detto soggetto non è stato possibile reperire alcun ulteriore dato e/o indirizzo e/o presenza di eventuali eredi)

7) Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro non risultano attestazioni rilevanti¹

Tale circostanza costituisce di per sé attestazione del mancato

¹ eccezion fatta, come meglio *infra* verrà esposto, per l'iscrizione di ipoteca a danni di De Fazio Paolo per la quota di 1/24 sul terreno identificato al foglio 6 n. 118

esercizio di alcuna pretesa da parte di alcuno.

Stante l'effettiva genericità dei dati risultanti dalle visure prodotte, si rende difficile (*rectius*: impossibile) risalire agli intestatari degli appezzamenti *de quibus* e, ancor di più, ai loro eventuali eredi (eccezion fatta per la signora Arcuri Maria Antonietta che risulta, ad oggi, residente in Carlopoli).

Da notare, poi, che:

- dai registri della CCRRII di Catanzaro non risultano trasferimenti degli immobili predetti ad alcun titolo, neppure successorio, a terzi e tantomeno ad eredi;

- da oltre vent'anni alcuno è mai venuto a reclamare la proprietà di detti beni.

Per quanto concerne gli eredi degli ultimi proprietari dei mappali in questione la ricerca è risultata impossibile, per il numero dei comproprietari, tutti deceduti in epoca molto remota e/o di difficile individuazione per carenza di dati univoci.

Si rende, pertanto, necessario notificare il presente atto *ex art.* 150 c.p.c. per pubblici reclami

IN DIRITTO

La narrativa dell'atto dimostra come l'odierno esponente sia divenuto il legittimo proprietario dei terreni insistenti sui mappali 118, 119 et 105 del Foglio n. 6 del Comune di Carlopoli per intervenuta usucapione.

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà, a titolo originario, per effetto del possesso protratto per un certo tempo.

I due elementi imprescindibili per l'avverarsi dell'usucapione sono il possesso della cosa e il trascorrere di tempo.

Il legislatore, con l'istituto dell'usucapione, ha inteso tutelare il c.d. valore di organizzazione del possesso, giacché “*ogni mutamento inaspettato dello stato di fatto ha un costo sociale e perciò giustifica la difesa del possessore senza diritto contro chi sia ugualmente privo del diritto*” (in dottrina, vd. *Istituzioni di Diritto Privato*, Trimarchi, pag. 587-588)

Ciò significa che, trascorso un certo numero di anni, il possesso si consolida e finisce così per assumere un peso tale da prevalere sulle ragioni del proprietario rimasto inerte.

Per essere rilevante ai fini dell'usucapione, tuttavia, il possesso deve rispettare alcuni requisiti.

Innanzitutto esso dovrà essere pacifico e palese.

Il possesso valido per l'usucapione implica l'intenzione di comportarsi come proprietario del bene (*uti dominus*).

Dalla formulazione dell'art. 1158 c.c. emerge, in primo luogo che il possesso deve essere "continuo".

Nel caso di specie, vertendosi in ipotesi di usucapione di beni immobili, il possesso deve essere continuato per venti anni (usucapione ordinaria).

Poiché, infine, possa aversi usucapione il possesso deve manifestarsi permanentemente, senza interruzioni di alcun tipo. Allo stesso tempo ci deve essere la totale inerzia dell'effettivo proprietario, che di fronte al manifestarsi di tale possesso rimane e/o è rimasto indifferente ed inattivo.

Ciò è quanto effettivamente avvenuto nel caso che ci occupa, posto che nessuno ha mai contestato in capo all'attore il suo pieno possesso dei mappali, senza più avanzare alcuna tipo di pretesa e rimanendo del tutto inerti sino al loro decesso.

Inoltre, in tutti questi anni, l'odierno esponente e, prima di lui, il di lui padre, si è sempre sobbarcato in via esclusiva tutti i costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei mappali sopra detti, né ha mai chiesto alcuna autorizzazione a chicchessia prima di procedere a detti interventi, né tantomeno si è mai visto opporre alcun diniego.

In merito alla partecipazione del creditore ipotecario già Uniriscossioni S.p.a.

Come si evince dalla documentazione prodotta, Uniriscossioni S.p.a. in data 12 gennaio 2026 iscriveva ipoteca sulla quota di 1/24 di proprietà di De Fazio Paolo sull'immobile identificato al foglio 6 particella n. 118 relativamente

alla quale, come meglio verrà dimostrato nel corso dell'espletanda attività istruttoria, il signor Arcuri esercitava già da tempo immemore il possesso *uti dominus*.

In base alle risultanze *Uniriscossioni* S.p.A. si è trasformata in *Riscossione Uno* S.p.A., poi in *Equitalia Nomos* S.p.A, ancora in *Equitalia Nord* S.p.A. e infine in *Equitalia Servizi di Riscossione* S.p.A., ora *Agenzia Entrate Riscossione*

Giova in questa sede osservare che l'usucapione compiutasi all'esito di possesso esercitato (per il tempo *ex lege*) da un soggetto privo di titolo trascritto estingue le iscrizioni e le trascrizioni risultanti a nome dei precedenti comproprietari.

Tale effetto estintivo non va ricondotto ad una presunta *usucapio libertatis*, bensì dipende dall'efficacia retroattiva dell'usucapione stessa (Cass. civ. sez. II, 28 giugno 2000, n. 8792).

Tuttavia, proprio perchè l'usucapione determina l'acquisto (retroattivo) a titolo originario della proprietà del bene, con conseguente estinzione delle iscrizioni pregiudizievoli contro il proprietario risultante dai registri immobiliari, i creditori ipotecari, titolari di diritto reale (di garanzia) sull'immobile oggetto della domanda di usucapione, devono considerarsi litisconsorti necessari del relativo giudizio: il creditore ipotecario, infatti, è titolare di un diritto reale parimenti risultante dai pubblici registri e opponibile *erga omnes*, sicchè la domanda di usucapione del bene immobile sul quale è iscritta l'ipoteca si rivolge direttamente anche nei suoi confronti

* * * *

Tanto considerato, in fatto ed in diritto la signora Arcuri Mario, come in epigrafe rappresentato, difeso e domiciliato

CITA

Arcuri Gennaro (RCRGNR26B28B790R) nato a Carlopoli (CZ) il 28 febbraio 1926

Arcuri Maria Isabella (RCRMSB35L67B790G) nata a Carlopoli (CZ) il 27 luglio 1935

Scavo Caterina (SCVCRN04M52B790E) nata a Carlopoli (CZ) il 12 agosto 1904

Arcuri Mario (RCRMRA32T12B790R) nato a Carlopoli (CZ) il 12 dicembre 1932

Arcuri Maria Antonietta (RCRMNT39A55B790C) nata a Carlopoli (CZ) il 15 gennaio 1939

Arcuri Santo (RCRSNT27R04B790C) nato a Carlopoli (CZ) il 04 ottobre 1927

De Fazio Bernardo nato a Carlopoli (CZ) il 05 novembre 1892

De Fazio Fiore (DFZFRI42P43B790F) nata a Carlopoli (CZ) il 03 settembre 1942

De Fazio Mariantonia (DFZMNT33D52B790L) nata a Carlopoli (CZ) il 12 aprile 1933

De Fazio Paolo nato a Carlopoli (CZ) il 05 gennaio 1890

Guerino Laura Maria (GRNLMR12P58B790Z) nata a Carlopoli (CZ) il 18 settembre 1912

De Fazio Samuele (DFZSML40R27B790Q) nato a Carlopoli (CZ) il 27 ottobre 1940

De Fazio Paolo (DFZPLA37R28B790V) nato a Carlopoli (CZ) il 28 ottobre 1937

De Fazio Pietro (DFZPTR34P17B790L) nato a Carlopoli (CZ) il 17 settembre 1934

De Fazio Maria Giuseppa nata a Carlopoli (CZ) il 23 ottobre 1895

De Fazio Francesco (DFZFNC31S03B790N) nato a Carlopoli (CZ) il 03 novembre 1931

Ovvero, per essi, gli eredi dei medesimi

Nonché

Agenzia Entrate Riscossione, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma, via G. Grezar n. 14

E, comunque, tutti i titolari formali del diritto di proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento e più precisamente: Comune di Carlopoli, foglio 6 n. 119, seminativo arboreo, Classe U di are 1 centiare 60, R.D. euro 0,50 e R.A. euro 0,25, foglio 6 n. 118, seminativo, Classe 2, di centiare 70 R.D. euro 0,27 R.A. Euro 0,07; foglio n. 6 mappale 105, prato incolto, Classe U centiare 64, R.D. euro 0.01 e R.A. euro 0.01 a comparire anti

ADR Center Lamezia Terme Via Cassoli, n. 2 in Lamezia Terme (CZ) all'incontro di mediazione che si terrà il **12 aprile 2024 ore 16.00**

nonché anti al Tribunale di Lamezia Terme per l'udienza del **10 maggio 2024**, ore di rito, Giudice e sezione designandi,

con invito a costituirsi

nel termine di **settanta giorni** prima dell'udienza indicata e con espresso avvertimento che la tardiva costituzione implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c,

PRECISA

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 per ivi sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale di Lamezia Terme,

contrariis reiectis,

previo accertamento del legittimo, pubblico, pacifico, continuato e non interrotto possesso da parte dell'odierno attore e dai danti causa per oltre un

ventennio degli immobili adibiti a terreni e siti nel Comune di Carlopoli, foglio 6 n. 119, seminativo arboreo, Classe U di are 1 centiare 60, R.D. euro 0,50 e R.A. euro 0,25, foglio 6 n. 118, seminativo, Classe 2, di centiare 70 R.D. euro 0,27 R.A. Euro 0,07; foglio n. 6 mappale 105, prato incolto, Classe U centiare 64, R.D. euro 0.01 e R.A. euro 0.01

dichiarare avvenuta a favore dell'esponente ed in danno dei convenuti l'usucapione dei menzionati immobili per la quota del 100%;

conseguentemente, ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Catanzaro di procedere alle necessarie trascrizioni ed annotazioni dell'emananda sentenza a favore di Arcuri Mario, nato a Carlopoli (CZ) il 5 dicembre 1946, C.F. RCRMRA46T05B790E, residente in Mazzè (TO), viale Europa, n. 8 e contro tutti i convenuti, con esonero del Conservatore stesso da ogni responsabilità e conseguenza.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si insta sin d'ora affinché il Giudicante voglia ammettere i seguenti capitoli di prova per testimoni, preceduti dal rituale "Vero che":

1) Il possesso del signor Arcuri Francesco in relazione agli immobili siti Comune di Carlopoli identificati al foglio 6 n. 119, foglio 6 n. 118 e foglio n. 6 mappale 105 si è protratto per oltre un ventennio e sino al 1986 (data di decesso del signor Arcuri Francesco);

2) Il possesso esercitato dal signor Arcuri Francesco è sempre stato esclusivo, senza interruzioni, pubblico e in assenza di opposizione da parte di chicchessia;

3) Il signor Arcuri Francesco, prima, e il signor Arcuri Mario, poi, hanno provveduto a proprie spese e cure alla manutenzione ed allo sfruttamento di detti terreni da tempo immemore e, comunque, sin da periodi antecedenti al 2003.

4) a tutt'oggi l'attore gode dei suddetti beni descritti in via esclusiva esercitandovi il dominio sia diretto che utile, curando e mantenendo a proprie spese il compendio per cui è causa

5) il terreno adiacente all'immobile adibito ad abitazione (identificata al foglio n. 6 mappale 715) è recintato da oltre venti anni e chiuso tramite cancello d'accesso

Si indicano come testimone il signor Arcuri Angelo Antonio, residente in Carlopoli, signora Graziano Cristina, residente in Carlopoli, signora Arcuri Angela, residente in Torrazza, Arcuri Concetta, residente in Torrazza, Sciarba Silvio, residente in Torrazza

Con riserva di ulteriori argomentazioni, precisazioni, modificazioni e deduzioni istruttorie nei termini previsti dall'art. 171 *bis* e 171 *ter* c.p.c., anche in relazione alle difese svolte da controparte.

Si producono:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratto storico catasto;
- 3) Estratto mappale
- 4) Visure conservatoria registri immobiliari

Dichiarazione ex art. 163, n. 3 bis c.p.c.

La presente controversia rientra tra quelle per cui è previsto l'esperimento del tentativo di mediazione *ex art.* 5 D.lgs. 28/2010 e s.m.i.

DICHIARAZIONE DI VALORE

Ai fini del contributo unificato, si dichiara che il valore della presente controversia, determinato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 c.p.c., è inferiore ad euro 1.100,00 per cui il relativo contributo unificato verrà corrisposto all'atto dell'iscrizione a ruolo.

San Giusto Canavese, addì 16 novembre 2023

Avv. Davide Renaldo