

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ricorso per usucapione speciale per piccola proprietà rurale**

**ex art. 1159 bis C.C. ed ex art. 1 L. 10.05.1976 n. 346**

Il Sig. Fabrizio VARNI, nato a Genova il 16/02/1962 ed ivi residente in Via Emilia 16/28 (C.F. VRNFRZ62B16D969N), rappresentato e difeso nel presente giudizio dall'Avv. Simone Poggi del Foro di Genova (C.F. PGGSMN78E04D969L) ed elettivamente domiciliato presso e nel suo studio in Genova – Largo Archimede, 1/16 scala A, in forza di mandato in calce al presente atto.

Si indicano, per successive notificazioni e/o comunicazioni, il seguente numero di fax 010.8693167 e la seguente PEC [simone.poggi@ordineavvgenova.it](mailto:simone.poggi@ordineavvgenova.it)

**Premesso**

● che il Sig. Fabrizio VARNI e prima di lui il padre, Sig. Esquillo VARNI, nato a Fascia (GE) il 27/09/1925 e deceduto in Genova il 27/06/2011 (**prod. 1**), hanno posseduto *ab immemorabili* (e comunque da ben oltre i 15 anni richiesti dall'art. 1159 bis c.c.) e possiede tuttora ininterrottamente ed *uti dominus*, pubblicamente e pacificamente i seguenti terreni e/o fabbricati (cfr. visure e mappe, **prodd. 2-3**):

**A) IN COMUNE DI FASCIA (GE):**

- 1) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 2, particella 251, Classe U, Qualità Pascolo, superficie are 05 ca 01, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,31;
- 2) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 3, particella 28, Classe



- U, Qualità Pascolo, superficie are 21 ca 59, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 1,34;
- 3) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 3, particella 51, Classe 5, Qualità Seminativo, superficie are 03 ca 66, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,66;
  - 4) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 4, particella 165, Classe 5, Qualità Prato, superficie ha 1 are 09 ca 13, reddito dominicale € 1,13, reddito agrario € 10,14;
  - 5) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 4, particella 285, Classe 5, Qualità Prato, superficie are 34 ca 00, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 3,16;
  - 6) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 4, particella 315, Classe U, Qualità Incolt. Prod., superficie are 14 ca 65, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08;
  - 7) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 5, particella 54, Classe 5, Qualità Seminativo, superficie are 02 ca 08, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,38;
  - 8) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 5, particella 120, Classe 4, Qualità Seminativo, superficie are 08 ca 77, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 2,49;
  - 9) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 5, particella 266, Classe 5, Qualità Seminativo, superficie are 04 ca 20, reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,76;
  - 10) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 5, particella 328, Classe U, Qualità Pascolo, superficie are 07 ca 24, reddito dominicale €



- 0,56, reddito agrario € 0,45;
- 11) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 6, particella 218, Classe 3, Qualità Cast. Frutto, superficie are 06 ca 24, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,45;
  - 12) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 7, particella 150, Classe U, Qualità Bosco ceduo, superficie are 32 ca 50, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,84;
  - 13) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 7, particella 262, Classe 5, Qualità Seminativo, superficie are 06 ca 67, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 1,21;
  - 14) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 8, particella 45, Classe 5, Qualità Seminativo, superficie are 02 ca 33, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,42;
  - 15) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 8, particella 118, Classe 4, Qualità Seminativo, superficie are 03 ca 61, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 1,03;
  - 16) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 9, particella 190, Classe 4, Qualità Prato, superficie are 06 ca 77, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,70;
  - 17) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 9, particella 205, Classe 4, Qualità Prato, superficie are 06 ca 20, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,64;
  - 18) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 10, particella 14, Classe U, Qualità Pascolo, superficie are 12 ca 50, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,77;



- 19) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 11, particella 116, Classe 3, Qualità Cast. Frutto, superficie are 07 ca 65, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,55;
- 20) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 12, particella 7, Classe U, Qualità Pascolo, superficie are 02 ca 97, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,18;
- 21) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 12, particella 133, Classe 2, Qualità Bosco Alto, superficie are 10 ca 01, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16;
- 22) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 12, particella 52, Qualità Area Rurale, superficie are 00 ca 68;
- 23) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 13, particella 117, Classe 3, Qualità Seminativo, superficie are 00 ca 46, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,15;
- 24) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 14, particella 34, Classe 3, Qualità Seminativo, superficie are 02 ca 34, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,79;
- 25) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 14, particella 55, Classe 4, Qualità Seminativo, superficie are 04 ca 76, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 1,35;
- 26) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 14, particella 135, Classe 4, Qualità Seminativo, superficie are 07 ca 25, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 2,06;
- 27) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 15, particella 112, Classe 3, Qualità Cast. Frutto, superficie are 07 ca 14, reddito



dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,52;

28) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 15, particella 157, Classe 2, Qualità Bosco Alto, superficie are 72 ca 22, reddito dominicale € 1,86, reddito agrario € 1,12;

29) un fabbricato accatastato al NCEU del Comune di Fascia (GE) al foglio 13, particella 716, categoria c/2, Classe U, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale 21 m<sup>2</sup>, Rendita € 18,18 (prima accatastato come Fabbricato Rurale al Catasto Terreni del Comune di Fascia (GE) al foglio 13, particella 53, **prod. 4**).

**B) IN COMUNE DI RONDANINA (GE):**

1) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 3, particella 15, Classe 3, Qualità Cast. Frutto, superficie are 14 ca 12, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario € 1,02;

2) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 3, particella 106, Classe 3, Qualità Cast. Frutto, superficie are 11 ca 41, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,82;

3) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 3, particella 118, Classe 2, Qualità Cast. Frutto, superficie are 06 ca 18, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,51;

4) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 3, particella 137, Classe 2, Qualità Cast. Frutto, superficie are 07 ca 25, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,60.

Tutti gli immobili di cui ai punti A) e B) risultano ad oggi catastalmente cointestati *pro quota* all'odierno ricorrente ed ai seguenti soggetti:

– Barbieri Rosanna, nata a Milano il 13/03/1947 (C.F.



BRBRNN47C53F205T) e residente in Arese (MI) – Via della Repubblica 23/2;

- Molinelli Bruno, nato a Gorreto (GE) il 17/08/1947 (C.F. MLNBRN47M17E109S) e residente in Peschiera Borromeo (MI) – Via A. Fogazzaro 30;
- Molinelli Giovanna Agata, nata a Gorreto (GE) il 05/02/1951 (C.F. MLNGNN51B45E109O) e residente in Borghetto Borbera (AL) – Via Circonvallazione 5/9;
- Sommariva Chiara, nata a Casalbuttano ed Uniti (CR) il 11/06/1984 (C.F. SMMCHR84H51B869O) e residente in Arese (MI) – Via della Repubblica 23/2;
- Varni Amelia, nata a Fascia (GE) il 22/06/1920 (C.F. VRNMLA20H62D509D) e deceduta nel Comune di Sant'Olcese (GE) in data 25/01/2012 (**prod. 5**), lasciandole a succedere i di lei figli, Signori Giorgio Gardella e Sergio Gardella.

### **C) IN COMUNE DI FASCIA (GE):**

- 1) un terreno identificato catastalmente al foglio n. 7, particella 201, Classe 3, Qualità Seminativo, superficie are 02 ca 56, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,86;
- 2) un Fabbricato Rurale identificato catastalmente al foglio n. 13, particella 40, superficie are 00 ca 43;

Tutti gli immobili di cui al superiore punto C) risultano catastalmente intestati ai Signori Varni Amelia fu Antonio, Varni Caterina fu Stefano Ved Varni, Varni Margherita fu Antonio, Varni Silvio fu Antonio, Varni Stefano fu Antonio (cfr. prod. 2).



- che tutti i fondi sopra indicati sono posseduti da tempo immemorabile e, comunque, da oltre 15 anni, pacificamente, indisturbatamente e non clandestinamente dall'odierno ricorrente, a cui deve aggiungersi il possesso, sempre di buona fede, del suo predecessore e padre Sig. Esquillo Varni, deceduto in Genova il 27/06/2011;
- che il possesso è stato esclusivo, continuo, pacifico ed ininterrotto, senza che gli intestatari catastali abbiano mai contestato alcunché;
- che i terreni sono adibiti, in particolare, alla coltivazione ed il ricorrente (e prima di lui il suo dante causa), da tempo immemorabile e, comunque, da oltre 30 anni fino ad oggi, ne ha fatti propri i frutti;
- che, inoltre, il ricorrente, e prima di lui il suo dante causa, ha sempre provveduto e provvede tuttora alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, sostenendone tutte le relative spese;
- che, ancora, il ricorrente (e prima di lui il suo dante causa) ha apportato ai beni di cui sopra notevoli migliorie, recintando le proprietà, coltivandole, allevandovi animali da cortile e comportandosi come vero ed esclusivo proprietario nonchè curando – da ultimo ed in conformità alle previsioni di legge – l'accatastamento del Fabbricato Rurale in origine identificato al Catasto Terreni del Comune di Fascia (GE) al foglio 13, particella 53 ed oggi dichiarato quale Fabbricato Urbano al NCEU del Comune di Fascia (GE) al foglio 13, particella 716, categoria c/2, Classe U, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 21 m<sup>2</sup>, Rendita € 18,18 (**prod. 6**);
- che dai registri immobiliari non risultano, nel ventennio precedente, trascrizioni di domande, contro il ricorrente, dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui terreni e fabbricati *de quibus*, giusta ispezione



ipotecaria che si produce (**prod. 7**);

- che l'odierno ricorrente ha attuale interesse a veder riconosciuto il suo diritto di proprietà a mente dell'art. 1159 *bis* c.c., così come introdotto dalla L. 346 del 10 maggio 1976;

- che, invero, ai sensi dell'art. 1159 *bis* c.c. e della Legge 346/76, la proprietà per usucapione dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani, quali sono i Comuni di Fascia (GE) e Rondanina (GE) (**prod. 8**), si acquista con il possesso continuato per 15 anni.

**Tanto premesso**, il Sig. Fabrizio Varni, *ut supra* difeso, rappresentato e domiciliato,

### **CHIEDE**

che l'Ill.mo Giudice Unico in composizione monocratica del Tribunale di Genova, competente per territorio, Voglia regolarizzare il titolo di proprietà di tutti i fondi di cui ai precedenti punti A) da 1) a 29) – B) da 1) a 4) – C) 1) e 2) e, per l'effetto,

- **accertare e dichiarare** il Sig. Fabrizio VARNI, nato a Genova il 16/02/1962 ed ivi residente in Via Emilia 16/28 (C.F. VRNFRZ62B16D969N) proprietario esclusivo dei seguenti terreni e/o fabbricati:

**a)** iscritti al catasto terreni del Comune di Fascia (GE): foglio n. 2, particella 251; foglio n. 3, particella 28; foglio n. 3, particella 51; foglio n. 4, particella 165; foglio n. 4, particella 285; foglio n. 4, particella 315; foglio n. 5, particella 54; foglio n. 5, particella 120; foglio n. 5, particella 266; foglio n. 5, particella 328; foglio n. 6, particella 218; foglio n. 7, particella 150; foglio n. 7, particella 262; foglio n. 8, particella 45; foglio n. 8, particella 118; foglio n. 9, particella 190; foglio n. 9, particella 205; foglio n. 10, particella 14; foglio n.



11, particella 116; foglio n. 12, particella 7; foglio n. 12, particella 133; foglio n. 13, particella 52; foglio n. 13, particella 117; foglio n. 14, particella 34; foglio n. 14, particella 55; foglio n. 14, particella 135; foglio n. 15, particella 112; foglio n. 15, particella 157; foglio n. 7, particella 201; foglio n. 13, particella 40;

**b)** iscritti al NCEU del Comune di Fascia (GE) al foglio 13, particella 716;

**c)** iscritti al catasto terreni del Comune di Rondanina (GE): foglio n. 3, particella 15; foglio n. 3, particella 106; foglio n. 3, particella 118; foglio n. 3, particella 137,

per intervenuta usucapione speciale ai sensi dell'art. 1159 *bis* c.c. così come introdotto dalla L. 346 del 10 maggio 1976;

- **ordinare** la trascrizione dell'emanando decreto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero del Conservatore dei registri medesimi da ogni responsabilità.

**Con espresso avvertimento che chiunque vi abbia interesse può proporre opposizione alla presente richiesta di riconoscimento della proprietà, ai sensi del terzo comma dell'art. 3 della legge 10 maggio 1976 n. 346, entro 90 giorni dalla scadenza del termine di affissione all'Albo dei Comuni competenti e del Tribunale competente o dalla data di notifica del presente ricorso.**

\* \* \* \* \*

**Con espressa riserva di richiedere l'autorizzazione alla notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c., ove ritenuto, a seguito dell'emissione del decreto da parte del Giudice designando.**

\* \* \* \* \*



## IN VIA ISTRUTTORIA

in caso di opposizione e/o comunque ove ritenuto, si chiede ammettere la prova per testi sulle seguenti circostanze, epurate da eventuali espressioni valutative e/o negative:

1) “Vero che il Sig. Fabrizio Varni – e prima di lui il padre e dante causa, Sig. Esquillo Varni – ha posseduto e possiede ininterrottamente, pubblicamente e pacificamente da oltre 30 anni i terreni e fabbricati siti nei Comuni di Fascia (GE) e Rondanina (GE), così come meglio identificati catastalmente ai superiori punti A) da 1) a 29) – B) da 1) a 4) – C) 1) e 2), come da visure e planimetrie che si rammostrano al teste, comportandosi e manifestandosi come proprietario esclusivo degli stessi”;

2) “Vero che il Sig. Fabrizio Varni – e prima di lui il padre e dante causa, Sig. Esquillo Varni – da oltre 30 anni coltiva, vi alleva animali da cortile, vi ricovera attrezzi, fa propri i frutti, effettua la manutenzione ordinaria e straordinaria ed utilizza in maniera esclusiva i terreni e fabbricati siti nei Comuni di Fascia (GE) e Rondanina (GE), così come meglio identificati catastalmente ai superiori punti A) da 1) a 29) – B) da 1) a 4) – C) 1) e 2), come da visure e planimetrie che si rammostrano al teste, comportandosi e manifestandosi come proprietario esclusivo degli stessi”.

Si indicano a testi i Signori:

- Paola Perazzini, residente in Genova - Via Giulia De Vincenzi, 106/3;
- Luigi La Barbera, residente in Genova - Via Piacenza, 128 D/2.

Con riserva di articolare ulteriori mezzi istruttori nonché indicare altri testimoni ovvero di ulteriormente produrre, argomentare e dedurre, ove necessario ai fini dell’istruttoria ed in caso di opposizione.



Spese e competenze di lite nei confronti di chiunque dovesse opporsi.

Il sottoscritto procuratore dichiara che il valore della presente causa, calcolato *ex art. 15 c.p.c.*, è pari ad € 4.881,00 per cui il C.U. dovuto è pari ad € 98,00.

Si allegano i seguenti documenti, come indicati in narrativa:

- 1) Certificato morte Varni Esquillo;
- 2) Visure;
- 3) Mappe catastali;
- 4) Visura foglio 13 - mapp. 53;
- 5) Atto morte Varni Amelia;
- 6) Accatastamento foglio 13 - mapp. 53;
- 7) Ispezione ipotecaria;
- 8) Stralcio elenco comuni montani.

Genova, 14 febbraio 2020

(Avv. Simone Poggi)



## PROCURA ALLE LITI

Io sottoscritto Fabrizio Varni, nato a Genova il 16/02/1962 (C.F. VRNFRZ62B16D969N), delego a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio per usucapione di un magazzino (categoria catastale C/2) e di n. ~~30~~ terreni siti nel Comune di Fascia (GE) nonché di n. 4 terreni siti nel comune di Rondanina (GE), in ogni fase, stato e grado dello stesso, nell'esecuzione, nell'opposizione, nei procedimenti cautelari ed incidentali connessi, conferendogli ogni più ampia facoltà di legge, compresa quella di transigere, conciliare, rilasciare quietanze, incassare assegni, rinunciare agli atti ed accettarne la rinuncia, riassumere il giudizio, chiamare terzi, deferire e riferire giuramento decisorio, proporre domande riconvenzionali ed azioni cautelari di qualsiasi genere e natura in corso di causa, eleggere domicili, nominare arbitri, farsi rappresentare, assistere e sostituire, indicare domiciliatari, assumendo sin d'ora per rato e valido l'operato del suddetto legale.

Dichiaro di eleggere domicilio presso il suo studio in Genova – Largo Archimede, 1/16 scala A.

Dichiaro di essere stato informato, ai sensi dell'art. 4, co. 3, D. Lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, nonché dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Dichiaro di essere stato informato, ai sensi dell'art. 2, co. 7, D. L. n. 132/2014, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del suddetto decreto legge.

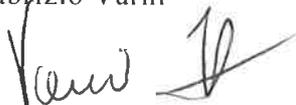
Dichiaro di aver ricevuto l'informativa ai sensi dell'art. 13 D.lgs. 196/2003 e s.m.i. ed art. 13 GDPR (Regolamento UE 2016/679) ed autorizzo l'Avv. Simone Poggi al trattamento, per le finalità inerenti il presente mandato, dei dati personali, ivi compresi quelli sensibili.

Dichiaro di essere stato reso edotto circa il grado di complessità dell'incarico che con la presente conferisco, nonché di avere ricevuto tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento sino alla conclusione dell'incarico.

La presente procura alle liti è da intendersi apposta, comunque, in calce all'atto, anche ai sensi dell'art. 18, co. 5, D. M. Giustizia n. 44/2011, come sostituito dal D. M. Giustizia n. 48/2013.

Genova,

Fabrizio Varni



Visto per autentica

(Avv. Simone Poggi)



N. R.G. 2282/2021



## TRIBUNALE DI GENOVA

### PRESIDENZA

Il Presidente del Tribunale

Letta l'istanza che precede con la quale

VARNI Fabrizio (Genova 16.2.1962) rappresentato dal difensore avv. Simone Poggi ha chiesto l'autorizzazione alla notificazione per pubblici proclami, per le ragioni specificate nell'istanza medesima, nei confronti di alcuni intestatari dei beni di seguito indicati eredi e/o aventi causa di VARNI Amelia fu Antonio, VARNI Caterina fu Stefano ved. VARNI, VARNI Margherita fu Antonio, VARNI Silvio fu Antonio e VARNI Stefano su Antonio

Intestatari dei beni immobili siti nel Comune di FASCIA (GE), così specificamente indicati nel ricorso al punto C:

- a) Terreno identificato catastalmente al foglio 7, particella 201, Classe 3, qualità seminativo, superficie are 02 ca 56, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,86;
- b) Fabbricato rurale identificato catastalmente al foglio n. 13, particella 40, superficie are 00 ca 43

rilevato che in particolare con il ricorso per usucapione i ricorrenti chiedono di fare accertare e dichiarare l'intervenuto acquisto per maturata usucapione della piena, assoluta ed esclusiva proprietà dei beni di cui sopra



sentito il P.M., che nulla oppone;

ritenuto che in effetti la notificazione nei modi ordinari appare praticamente impossibile tenuto conto della “somma difficoltà”, se non addirittura dell’oggettiva impossibilità, di individuazione dei destinatari comproprietari risultanti in catasto, la cui notificazione nei modi ordinari appare in pratica impossibile, anche per l’incertezza circa i dati emersi;

Che pertanto l’istanza merita accoglimento:  
visti gli artt. 150 cpc e 50 disp. att. Cpc

### AUTORIZZA

la notifica per pubblici proclami nei confronti dei comproprietari risultanti in catasto

VARNI Amelia fu Antonio, VARNI Caterina fu Stefano ved. VARNI, VARNI Margherita fu Antonio, VARNI Silvio fu Antonio VARNI Stefano su Antonio

del ricorso per usucapione dei seguenti beni immobili siti nel Comune di FASCIA (GE), così specificamente indicati nel ricorso al punto C:

- c) Terreno identificato catastalmente al foglio 7, particella 201, Classe 3, qualità seminativo, superficie are 02 ca 56, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,86;
- d) Fabbricato rurale identificato catastalmente al foglio n. 13, particella 40, superficie are 00 ca 43

### DISPONE

che copia di tale ricorso, previa apposizione del presente decreto in calce all’originale, sia affisso a cura dell’istante nella Casa comunale del Comune di FASCIA (GE), pubblicato sul sito web del tribunale di Genova (sezione pubblici proclami) e che un estratto di esso sia inserito nella G.U. della Repubblica ai sensi dell’art. 150 c. 2 CPC

Genova, 20 maggio 2021

Il Presidente del Tribunale  
Enrico RAVERA

