

**STUDIO LEGALE**  
**Avvocato Massimo SERI**  
00193 – ROMA - Via Ovidio n. 20  
Tel. 06.6864337 – 06.68195828 - Fax 06.6864371 –  
**C.F.: SREMSM58M05H501Q - P.IVA 10189570582**  
e-mail: [m.seri@studiolegaleseri.com](mailto:m.seri@studiolegaleseri.com) – pec : [massimo.seri@avvocato.pe.it](mailto:massimo.seri@avvocato.pe.it)

^^^

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**ATTO DI CITAZIONE**

^^^^

**P E R**

Il sig. **Alfredo SANTOLOCI** nato a Boville Ernica (FR) il 04 ottobre 1957 e residente a Roma Via della Pineta Sacchetti n. 261/m, C.F.: SNTLRD57R04A7200, elettivamente domiciliato in Roma, Via Ovidio, 20, presso lo studio dell'Avv. Massimo Seri (C.F. SREMSM58M05H501Q), che lo rappresenta e difende giusta procura in calce al presente atto.

**Tel. 06.6864337 – Fax 06-6864371 – PEC : [massimo.seri@avvocato.pe.it](mailto:massimo.seri@avvocato.pe.it)**

**FATTO**

Il sig. Alfredo Santoloci è proprietario, per legittimi titoli, di due appartamenti posti al piano terreno e primo, di un fabbricato sito nel Comune di Roma, via dell'Acqua Paola n. 4, tramite atto di acquisto del 23.12.1987 a rogito del Notaio Angelo Gaglione Rep. 6535 (doc. all. 1).

Il sig. Santoloci possiede, *uti dominus*, da oltre venti anni, il terreno facente parte dell'area censita nel NCEU di Roma al foglio 360 particelle 93, 37, 2590 e 2804, limitrofo a dette proprietà (relazione tecnica con allegate schede catastali doc. all.2 ).

L'istante ha goduto fin dalla data dell'acquisto - e precisamente dal 1987 - delle porzioni di terreno sopra indicate, senza aver ricevuto mai alcuna contestazione nè in via giudiziaria nè stragiudiziale, né alcuno ne ha mai rivendicato la proprietà.

Dalle visure effettuate dalla scrivente difesa, risulta le particelle catastali risultano esser così intestate:

- la **numero 93** " area urbana ";
- la **numero 37 e la numero 2590** intestata soggetti deceduti ( Domenico Giudice fu Vincenzo e Luigi Giannelli fu Vincenzo), per le quali, a seguito di approfondite analisi e ricerche è emerso che i medesimi non hanno lasciato eredi, sicché è impossibile

pervenire all'identificazione dei destinatari del procedimento, quali soggetti legittimati passivi;

- la numero 2804 alla Curia Generalizia della Congregazione Benedettina Silvestrina, con sede in Roma;

Il possesso esercitato dall'odierno istante sul fondo oggetto di controversia, presenta tutti gli elementi imprescindibili ai fini dell'usucapione essendo esso "inequivoco" (ossia certo ed idoneo a generare nei terzi il dubbio sulla effettiva intenzione del soggetto di porre in essere un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale), pacifico, ossia non acquistato in modo violento o clandestino (Corte di Cassazione, sentenza 5 giugno 2012, n. 9062, tra le tante Corte di Cassazione, sentenza 12-4-2010 n. 8662; Corte di Cassazione, sentenza 24-8-2006 n. 18392 ) continuo ed ininterrotto nel tempo, da oltre venti anni.

**Ciò premesso l'attore intende con la presente azione far dichiarare l'intervenuta usucapione in suo favore per decorso del termine previsto dall'art. 1158 c.c..**

Ai sensi di legge – art 5 D. Lgs. 28/2010 e successive modifiche - il Signor Santoloci ha proceduto al deposito dell'istanza di mediazione obbligatoria presso l'Organismo di Mediazione Forense di Roma del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma (doc. all. 3), previa regolare convocazione a mezzo raccomandata A/R

In tale sede, presente l'istante, è stato redatto il conseguente verbale

### DIRITTO

I requisiti richiesti dalla normativa, come requisiti indispensabili, affinché possa dirsi compiuta l'usucapione ex art 1158 c.c., sono i seguenti:

- il potere di fatto sulla cosa, che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio della proprietà, da parte di chi non è titolare del diritto corrispondente;
- la durata dello stesso per un certo tempo stabilita dalla legge;
- entrambi accompagnati dall'*animus rem sibi habendi*, la cui sussistenza non è esclusa dalla consapevolezza del possessore di non essere il titolare del diritto che si vuole usucapire (Cass. Civ., sez. II, n. 2857, del 09.2.2006).

Nell'ordinamento vigente, il possesso si manifesta nell'esercizio del potere di fatto sulla cosa che si realizza in una attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o

di altro diritto reale e si distingue dalla detenzione solo per l'atteggiamento psicologico del soggetto che lo esercita, caratterizzato, nel possesso, dal c.d. "animus rem sibi habendi" (ossia, l'intenzione o il volere di esercitare la signoria che è propria del proprietario o del titolare del diritto reale) e, nella detenzione, dal c.d. "animus detinendi", che implica il riconoscimento dell'altrui signoria. Essendo ricollegato, sia sotto il profilo materiale (corpus) che sotto quello psicologico (animus) ad una situazione di fatto, il possesso non è escluso, dunque, dalla conoscenza del diritto altrui, né è subordinato all'esistenza della correlativa situazione giuridica.

Nel caso di specie, questo potere sulla cosa si è estrinsecato **in un comportamento continuo, ininterrotto, pacifico, pubblico ed inequivoco** (Cass. Civ. sentenza n. 6997 del 17-7-1998).

Inoltre, l'attore ha goduto del terreno in oggetto senza aver ricevuto mai alcuna contestazione, comportandosi nei confronti di chiunque come il solo e vero proprietario. Per diversi anni l'istante ha provveduto personalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria di detto fondo, conferendo talvolta a terzi l'incarico del taglio dell'erba, sempre però a proprie spese.

Anche i terzi proprietari dei terreni confinanti, conoscenti e parenti, hanno sempre ritenuto il sig. Santoloci proprietario oltre che degli appartamenti ubicati al piano terreno e al primo piano in via dell'Acqua Paola n. 4, anche del fondo che con essi confina.

Non solo.

Il sig.ri Santoloci ha provveduto a recintare detto terreno mediante l'installazione di recinzioni metalliche, ha piantato al suo interno alberi ed arbusti e periodicamente ha provveduto a far potare le piante esistenti, circostanza questa provata dalle fatture emesse dalle società che si sono occupate di svolgere tali mansioni e che pertanto si allegano (doc. all. 7.).

La circostanza che egli si sia preoccupato di valorizzare e abbellire l'area antistante la propria abitazione, prendendosene cura e organizzandola a proprio gusto fa sì che detti terreni siano da considerarsi, animo e corpo, cosa propria degli attori, da tempo ventennale

La stessa conformazione dei luoghi, ad oggi, conferma che si possano visivamente considerare un'unica proprietà, non essendovi alcun confine né naturale né artificiale che possa delinearne l'appartenenza del terreno oggetto di causa, in capo a soggetti terzi.

Alla luce di ciò, essendosi concretizzati gli elementi perché il possesso, con l'ausilio della legge trapassi in piena proprietà, e ciò in forza dell'istituto dell'usucapione, il sig. Alfredo Santoloci chiede di essere dichiarato proprietario esclusivo per maturata usucapione del terreno, censito nel NCEU di Roma, al foglio 360 particella 37, 93, 2590,501, 2804.

Tutto ciò premesso e considerato il sig. **Alfredo SANTOLOCI**, come in epigrafe rappresentato e difeso

#### CITA

- La Curia Generalizia della Congregazione Benedettina Silvestrina, nella persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma, via di Santo Stefano del Cacco n.26,

- gli eredi di Domenico Giudice (fu Vincenzo) e Luigi Giannelli (fu Vincenzo), collettivamente e impersonalmente, che risulteranno per pubblici proclami, a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Roma, nella sua nota sede di Viale Giulio Cesare, ore di rito, Sezione ed Istruttore designandi, per l'udienza che sarà tenuta il giorno **08.10.2015**, con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c., ovvero a quella che sarà fissata d'ufficio ex art. 168 bis c.p.c., con avvertenza che, in difetto di costituzione entro il termine suddetto, incorrerà nelle preclusioni e decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., e che, in difetto di costituzione e/o comparizione si procederà in sua legittima contumacia per ivi, con riguardo alle circostanze esposte, sentirsi accogliere, salvo aggiungere e/o variare le seguenti

#### CONCLUSIONI

Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*:

Accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c. l'avvenuto acquisto, per intervenuta usucapione, della proprietà del terreno sito in **della Pineta Sacchetti n.**

**261/m, facente parte dell'area censita nel NCEU di Roma al foglio 360 particelle 93, 37, 2590 e 2804, a favore dell'attore, per aver quest'ultimo mantenuto il possesso di detto terreno in modo continuato, pacifico e non ininterrotto da oltre 20 anni e conseguentemente ordinare al competente Ufficio della Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari, di provvedere alla consequenziale trascrizione del suddetto bene immobile in favore dei medesimi.**

Con vittoria di spese competenze ed onorari di causa.

Con riserva di articolare gli ulteriori mezzi istruttori nei termini di legge

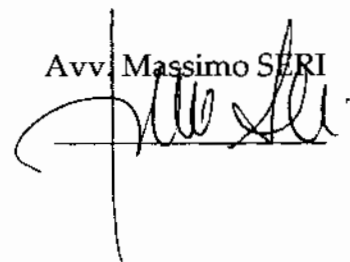
Si dichiara che il valore della presente controversia è di valore indeterminato comportante il versamento del contributo unificato di € 50.00,00

Si producono i seguenti documenti in copia fotostatica:

- 1) Atto di acquisto del 23.12.1987 a rogito del Notaio Angelo Gaglione Rep. 6535;
- 2) Relazione tecnica;
- 3) Istanza di mediazione;
- 4) Istanza Pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.

Roma li, 21.5.2015

Avv. Massimo SERI

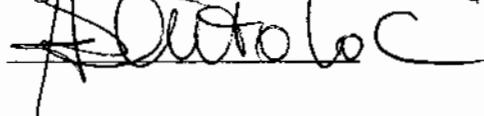


## PROCURA

Io sottoscritto Sig. Alfredo Santoloci conferisco mandato all'Avv. Massimo Seri del Foro di Roma al fine di rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio e in ogni fase e grado, attribuendo al medesimo ogni più ampia facoltà di legge, comprese quelle di rinunciare agli atti, incassare somme, proporre domande riconvenzionali, chiamare terzi in causa, conciliare e transigere, nominare sostituti in udienza. Eleggo domicilio presso il suo studio sito in Roma Via Ovidio, 20. Dichiaro, inoltre, di essere stato informato ai sensi dell'art. 4 terzo comma, del 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 decreto medesimo.

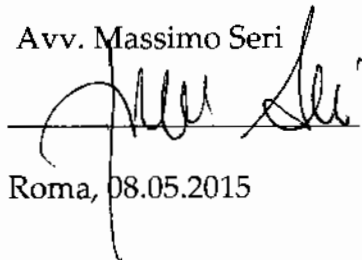
Dichiaro altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10 L.675/1996 e successive modificazioni, di essere stato edotto che i dati personali richiesti direttamente o raccolti presso i terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e presto il mio consenso al loro trattamento, che avverrà mediante strumenti manuali, informatici o telematici con le logiche correlate all'incarico.

Sig. Alfredo Santoloci



E' autentica

Avv. Massimo Seri



Roma, 08.05.2015