

Studio Legale Fabio Gaudino



Via Giovanni Antonelli n. 4

00197 - Roma

Tel: 06 3241763

Fax: 06 97656314

Mobile: 328 9224316

fabiogaudino@hotmail.com

P.E.C.: fabiogaudino@ordineavvocatiroma.org

COON

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA ATTO DI CITAZIONE

Per:

il **Condominio Largo la Masa n. 5 – Roma**, in persona del rappresentante legale *pro tempore*, Dott. Giancarlo Suigo, C.F. 96059110583, rappresentato e difeso dagli avvocati Fabio Gaudino (C.F.: GDNFBA78R10H501U) ed Emanuela Contento (C.F.:CNTMNL53C70H501U) del foro di Roma e presso lo studio del primo in Roma - Via Giovanni Antonelli n. 4, elett.te domiciliato, giusta procura speciale in calce al presente atto.

I sottoscritti procuratori dichiarano di voler ricevere notifiche e comunicazioni al seguente indirizzo P.E.C. fabiogaudino@ordineavvocatiroma.org

Contro:

Immobiliare Ongaro Sas

PREMESSO

- Che l'attore possiede *uti dominus*, da ben oltre vent'anni, il terreno urbano sito in Roma – largo La Masa (fronte civico 5) il cui perimetro è delineato da una recinzione in rete metallica con paletti in ferro ancorati su cordolo di cemento, realizzata dallo stesso condominio da oltre vent'anni (**doc. 1**);
- Che l'area in parola ricade parzialmente sulle particelle 171 (per mq. 327) e 149 (per mq. 112) del foglio catastale 809, come meglio esposto ed argomentato nella relazione tecnica predisposta dal Geom. Gianfranco Mancini a cui per completezza e sinteticità si rimanda (**doc. 2**);

- Che l'area risultata essere di proprietà della Immobiliare Ongaro Sas **(doc. 3)**;
- Che l'attore con la presente azione intende far dichiarare, in ordine al terreno sopra indicato l'intervenuta usucapione in suo favore, per decorso del termine previsto dall'art. 1158 c.c., nel corso del quale il suo possesso è stato **continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico**.
- Che da oltre vent'anni l'esponente gode di questo piccolo appezzamento di 439 mq totali quale pertinenza condominiale;
- Che nel corso dei decenni al fine di poter godere al meglio del cespite in parola il Condominio ha sempre provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria anche tenuto conto delle periodica potatura dei pini di alto fusto che ivi insistono **(docc. 8)**;
- Che di fatto il Condominio di Largo la Masa 5 nel corso dei decenni ha continuato inequivocabilmente ad esercitare sul predetto bene un potere corrispondente a quello del proprietario estrinsecando una indiscussa e piena signoria sulla cosa tanto che, in zona, è notorio che il terreno appartenga all'odierno attore.
- che 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, dimostrandosi, pertanto, pubblicamente e pacificamente quale unico, vero ed esclusivo proprietario;
- che in data 17.09.2015 è stata espletata con esito negativo la mediazione innanzi all'organismo MediaOstiensis **(doc. 9)**

Tutto ciò premesso, il Condominio Largo la Masa n. 5 – Roma, in persona del rappresentale legale *pro tempore*, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

CITA

Immobiliare Ongaro Sas, in persona del rappresentante legale *pro tempore*, con sede legale in Napoli – Vico tutti i Santi n. 3 a comparire avanti al Tribunale Civile di Roma, sezione e magistrato *designandi*, ex art. 168 bis Cpc, nei noti locali di Viale Giulio Cesare, all'udienza che si terrà il giorno **15 ottobre 2016**, ore di rito, con l'invito a costituirsi almeno 20 giorni prima di detta udienza nei termini di cui all'art. 163 C.p.c. ed espressa avvertenza che in mancanza di tempestiva rituale costituzione incorrerà nelle preclusioni e decadenze di cui all'art. 167 C.p.c. ed art. 38 C.p.c., ovvero in caso di mancata costituzione, si procederà in sua contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia al Giudice ill.mo, *contrariis reiectis*:

- accertato e dichiarato che l'attore in virtù di possesso pacifico, non violento, continuo, mai interrotto e protrattosi per oltre venti anni, è divenuto proprietario per usucapione del terreno sito in Roma insistente parzialmente sulle particelle 171 (per mq. 327) e 149 (per mq. 112) del foglio catastale 809 del Comune di Roma Capitale;
- dichiarare che il di Condominio Largo la Masa n. 5 - Roma, in persona del rappresentante legale *pro tempore*, è proprietario unico ed esclusivo, per intervenuta usucapione, del bene suddetto.
- Conseguentemente ordinare all'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità immobiliare, in persona del responsabile *pro tempore*, di procedere alla trascrizione nei pubblici registri dell'acquisto a titolo originario per usucapione ex art. 1158 c.c. a favore dell'attore sui beni sopradescritti, nonché ordinare a chi di competenza ad effettuare le variazioni catastali e mappali.
- Con vittoria di spese, diritti e onorari del giudizio, in caso di opposizione.

* * *

Si dichiara che il valore della controversia ammonta ad €. 22.258,25 tant'è il valore del c.u. dovuto ai sensi dell'art. 15 cpc è Euro 237,00

* * *

In via istruttoria:

Si chiede prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

1. <<**vero che** il terreno adiacente al Condominio di Largo la Masa 5 – Roma rappresentato dalle foto che le vengono mostrate (doc. 1) insistente sulla particella 171 (nella misura di 327 mq) e sulla particella 149 (nella misura di 112 mq) foglio catastale 809 viene goduto in maniera pacifica, indisturbata, esclusiva, pubblica e continuativa dai condomini del summenzionato condominio da oltre 20 anni>>
2. <<**vero che** il terreno adiacente al Condominio di Largo la Masa 5 – Roma rappresentato dalle foto (doc. 1) rappresenta una pertinenza del condominiale tanto da essere considerato il cortile del summenzionato condominio>>
3. <<**vero che** il terreno adiacente al Condominio di Largo la Masa 5 è recintato da oltre venti anni e chiuso tramite cancello d'accesso>>
4. <<**vero che** il Condominio di Largo la Masa 5 - Roma provvede da oltre 20 anni alla manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile di cui al punto 1 nel quale insistono alberi d'alto fusto che necessitano di potatura>>
5. <<**vero che** i Condomini del Condominio di Largo la Masa 5 – Roma da oltre venti anni godono del terreno rappresentato in foto (doc. 1) senza essere disturbati e senza dovere rendere conto a nessuno ed appaiono pubblicamente e pacificamente gli unici veri ed esclusivi proprietari dello stesso>>.

Si indica come teste:

1. **Francesco Grasselli** nato a Roma il 22.09.1969, C.F. GRSFNC69P22H501V, res.te in Roma - Via Giannetto Valli 95, palazzina B, int.14;

Si deposita copia in allegato:

1. n. 3 fotografie dell'area che s'intende usucapire;
2. Relazione tecnica del 1.06.2015 a firma del Geom. Gianfranco Mancini integrata da foto, elaborati grafici relativi all'area da usucapire;
3. Ufficio provinciale di Roma – copia visura storica dell'immobile che s'intende usucapire;
4. atto di provenienza dell'immobile che s'intende usucapire *quota parte*;
5. atto notarile del 13.07.1963 con la Imm.re Ongaro Sas concede in enfiteusi ad Alberto Giacchetti, Anna Maria Giacchetti, Luisa Giacchetti l'immobile che s'intende usucapire *quota parte*;
6. Trascrizione in conservatoria enfiteusi;
7. Planimetria dello stato dei luoghi estratta in conservatoria.
8. Fatture comprovanti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area che s'intende usucapire.
9. Verbale negativo di mediazione

Con osservanza.

Avv.ti Emanuela Contento e Fabio Gaudino