

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

RICORSO PER USUCAPIONE SPECIALE PER PICCOLA

PROPRIETA' RURALE EX ART. 1159 BIS C.C. E LEGGE N. 346/76

Nell'interesse di **ORTENZI Fabio** nato il 16/10/1956 a Roma ed ivi residente in via Assago n. 20, Cod. Fisc. RTNFBA56R16H501L, rappresentato e difeso, per procura a margine del presente atto, dall'Avv. Alberto Panunzi del Foro di Roma (Cod. Fisc. PNNLRT64B27C773P) ed ivi elettivamente domiciliato presso lo studio di questi Viale Pasteur 56, il quale dichiara di voler ricevere, ai sensi dell'art. 125 c.p.c., 1° comma e dell'art. 136 c.p.c., 3° comma, ogni comunicazione e notificazione di cui al presente procedimento giurisdizionale al numero di fax 06.62291751, oppure tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata albertopanunzi@ordineavvocatiroma.org.

PREMESSE

1. Il ricorrente gode da oltre venti anni in modo pubblico, continuativo, ininterrotto ed indisturbato "*uti domino*" il terreno sito nel Comune di Roma e censito al Catasto Terreni al foglio 1103, particella 1550, classe seminativo 3, superficie (mq) are 07 ca 70, deduz B9, reddito dominicale € 06,76, reddito agrario € 02,98, partita 35405 (doc. n. 1);
2. detto terreno é adiacente al lotto acquistato nell'anno 1970 (doc. n. 1 A) dal defunto padre Ortenzi Pietropaolo, nato a Borgocollefegato (RI) il 12/08/1921, il quale vi costruì la casa familiare, dove tutt'ora l'attore risiede con la propria famiglia;

PROCURA

Io sottoscritto **ORTENZI Fabio** nato il 16/10/1956 a Roma ed ivi residente in via Assago n. 20, codice fiscale RTNFBA56R16H501L letto e approvato il presente atto, nomino mio procuratore e difensore, in ogni stato e grado del presente giudizio, con ogni più ampia facoltà di legge, compresa la chiamata in causa di terzi, di farsi sostituire, proporre impugnazioni, domande riconvenzionali o incidentali, ricorsi, riscuotere somme, rilasciare quietanze, rinunciare alle domande ed all'azione, transigere o definire la vertenza

L'Avv. Alberto Panunzi eleggendo domicilio in Roma, viale Pasteur 56.

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della Legge n. 675/96 di essere stato edotto che i dati personali richiesti direttamente ovvero raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e presto, conseguentemente, il consenso al loro trattamento. Prendiamo, altresì, atto che il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente collegate alla finalità dell'incarico.

Alberto Panunzi
per autentica
Avv. Alberto Panunzi

3. nell'anno 1974 i proprietari del terreno in oggetto lo cedevano in proprietà ad una società estera (Namias Anstalt), la quale provvide subito dopo l'acquisto a recintare detto appezzamento sul lato posto sulla pubblica via e ad apporvi un cancello chiuso con una catena e lucchetto;

4. Dopo l'avvenuta recinzione del terreno, la società proprietaria, o chi per lei, non si è più interessata al terreno, lasciandolo in completo abbandono;

5. al fine di tutelare il terreno di famiglia, che come si è detto è adiacente a quello di cui sopra, da potenziali pericoli di incendio, il Sig. Ortenzi Fabio insieme al padre Pietropaolo nell'anno 1977, per prima cosa ripulirono il terreno oggetto del presente procedimento dalle sterpaglie e dai rovi che nel frattempo vi erano cresciuti e negli anni a seguire provvidero alla sostituzione della recinzione posta sulla via pubblica, divenuta ormai fatiscente e divelta, eliminando anche il cancello di entrata posto sulla via pubblica; aprirono un ingresso esclusivo al fondo limitrofo dal giardino di pertinenza della loro abitazione, che a tutt'oggi costituisce l'unico accesso al fondo in oggetto; contestualmente iniziarono a coltivare delle porzioni del terreno adibendole ad orto; vi misero a dimora alberi da frutta (2 alberi di noce, 2 alberi di albicocche, 1 fico, 1 pesco ed 1 ciliegio e piante ornamentali (1 pioppo, 2 cerri e canne); utilizzarono i due box in lamiera preesistenti per riporvi attrezzi agricoli e come pollai; recintarono una porzione di terreno per l'allevamento familiare dei polli; dissodarono periodicamente il terreno a mezzo di un trattore con aratro; dotarono il fondo di acqua per l'irrigazione,

mediante una conduttura interrata collegata al pozzo esistente nella loro proprietà; utilizzarono parte del terreno come legnaia;

6. dopo il decesso del padre, avvenuto il 01/01/1993 (doc. n. 7) il ricorrente è succeduto individualmente nel possesso del terreno oggetto del presente ricorso e, quindi, ne ha tratto ogni frutto utile, con lavorazioni agricole ed opere di manutenzione, senza alcun impedimento in tale possesso;

7. l'immobile oggetto di usucapione è rimasto formalmente intestato alla NAMIAS ANSTALT, con sede in Maureen Liechtenstein;

8. detta società acquistava il terreno in oggetto, con atto notarile del 24/01/1974 Notar Dott. Mario Alberto Fazio repertorio n. 4103 raccolta n. 2185 (doc. n. 2), a mezzo del proprio procuratore generale Sig. Ricci Enrico nato a Roma il 12/04/1938 ed ivi domiciliato in Via Timoteo n. 3, in forza di procura generale autenticata dal Notaio Fabio Vassalli di Chiasso in data 14/01/1974, debitamente legalizzata;

9. la società intestataria risulta essere stata cancellata con Delibera del Tribunale del Principato del Liechtenstein in data 25/09/1979 (doc. n. 3A e 3B);

- la particolare forma societaria della Namias Anstalt, istituto giuridico peculiare dell'ordinamento del Liechtenstein, consistente nell'attribuzione della personalità giuridica ad un patrimonio, risiede nel fatto che l'indicazione del beneficiario, che può non coincidere con il fondatore, non è soggetto ad alcuna forma di pubblicità e che i fondatori, persone

fisiche o giuridiche di qualunque nazionalità, possono rimanere nell'anonimato facendosi rappresentare da un fiduciario;

- che tale circostanza impedisce al ricorrente di conoscere i nominativi degli ex soci di essa bensì del solo amministratore fiduciario dell'epoca, Avv. Harry Gstohl, indicato come consigliere d'amministrazione della NAMIAS ANSTALT nella Delibera del Tribunale del Principato del Liechtenstein e come fiduciario nel certificato del Registro del Principato del Liechtenstein;
- che dalle ricerche anagrafiche presso Roma Capitale (doc. n. 4A) è, altresì, emerso che tal RICCI Enrico nato a Roma il 12/04/1938, procuratore speciale della Namias Anstalt all'epoca del rogito di compravendita, non compare negli Archivi di Stato Civile.

IN DIRITTO

10. Ai sensi dell'art. 1159 bis c.p.c. e della legge 346/76 la proprietà per usucapione dei fondi rustici non montani si acquista con il possesso continuato per 15 anni, purché abbiano un reddito dominicale non superiore a vecchie lire 350.000. Il fondo oggetto del presente procedimento è iscritto in catasto per un reddito dominicale di € 06,76 pari a vecchie lire 1.472 e, quindi, inferiore al limite stabilito dalla legge speciale.

11. Il ricorrente, una volta deceduto il padre, ha continuato da solo a possedere il terreno sempre in modo pacifico, pubblico, continuativo ed indisturbato; ne ha così abbondantemente maturato il possesso continuato per 15 anni e, di conseguenza, ha diritto a vedersene riconosciuta la proprietà intestataria.

12. Difatti, il ricorrente, prima congiuntamente al padre e poi individualmente, ha sempre coltivato il terreno oggetto del presente giudizio, percependone i frutti, apportandone notevoli migliorie ed eseguendo bonifiche e piantato alberi al fine di intensificarne la produttività, godendone così in modo pacifico, pubblico e notorio.

13. Il ricorrente ha esercitato le facoltà tipiche del proprietario intestatario, con segni visibili ed opere necessarie al miglioramento del bene immobile, senza che vi fosse un atto di assenso o titolo giuridico di natura personale proveniente dal proprietario intestatario, che qualificasse *ab initio*, e qualifichi ora, il godimento del terreno stesso in capo al ricorrente sorto come detenzione e non a titolo originario.

14. Quanto alla prova del possesso, l'elemento materiale risulta pienamente integrato dagli elementi, disponendo materialmente del terreno stesso con un'attività espletata mediante la coltivazione di frutta e ortaggi, messa a dimora delle piante, costruzione di opere per il miglior sfruttamento del suolo e attività collaterali di pulizia dai rovi e dalle piante infestanti o morte, taglio e raccolta dell'erba, che corrisponde all'esercizio del diritto di proprietà, svolto in maniera contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui ed integra i presupposti previsti dall'art. 1140 c.c..

15. Quanto all'*animus possidenti* esso è da presumersi, ai sensi dell'art. 1141 c.c., in colui che esercita il potere di fatto sulla cosa corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà e consiste unicamente nell'intento di tenere la cosa come propria -in *nomine proprio* - mediante l'attività corrispondente

all'esercizio della proprietà, indipendentemente dalla conoscenza del diritto altrui (ex plurimis, Cass. v. 8422/03). D'altronde, l'inerzia del proprietario intestatario nel richiedere la restituzione della cosa o nell'accampare mai alcun diritto sulla medesima, esprime, evidentemente, un totale disinteressamento della proprietà del terreno stesso.

16. La fattispecie acquisitiva, in capo al Sig. Ortenzi Fabio, del diritto di proprietà per usucapione si é quindi ampiamente verificata, essendo trascorso un termine di gran lunga superiore a quello previsto dalla legge n. 346/1976.

* * * * *

Dalle indagini effettuate (doc.ti n. 3 e 4) e' risultato impossibile ogni ulteriore ricerca sia del fondatore/beneficiario della disciolta Namias Anstalt, sia del procuratore generale di questa, che intervenne all'atto del rogito, ed appare assolutamente necessaria la procedura della notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c. e pubblicazione su quotidiano/i locali, per le quali si instà.

Tutto ciò premesso, il Sig. Ortenzi Fabio *ut supra* rappresentato e difeso

RICORRE

All'On.le Tribunale di Roma affinché, previo espletamento delle formalità procedurali di cui all'art. 3 della legge n. 346/1979

VOGLIA

ai sensi dell'art. 1159 - bis c.c. e legge 10/05/1976 n. 346, che l'Ill.mo Giudice adito dichiarare in capo al Sig. ORTENZI Fabio, nato il 16/10/1956 a Roma ed ivi residente in via Assago n. 20 (codice fiscale RTNFBA56R16H501L), il riconoscimento del diritto di proprietà sul fondo

rustico contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1103, particella 1550, porzione 35405, classe seminativo 3, superficie (mq) are 07 ca 70, deduz B9, reddito dominicale € 06,76, reddito agrario € 02,98, partita 35405. Dichiaro che su detto fondo non sono state trascritte domande giudiziali e/o iscritti diritti reali nei venti anni antecedenti al presente ricorso, come da certificazione - ispezione rilasciata dalla competente Conservatoria dei RR.II di Roma.

Con ordine alla Agenzia del Territorio di Roma di trascrizione dell'emanando provvedimento, con esonero di responsabilità ed al competente ufficio catastale di provvedere alla voltura.

Spese di lite compensate salvo ingiusta opposizione".

Si dichiara ai sensi dell'art. 1 legge 91/2002 e ss. che la causa ha un valore, ex art. 15 c.p.c., di € 1.352,00 con pagamento del c.u. pari ad € 98,00.

In caso di opposizione si chiede ammettersi prova testimoniale sui soli fatti di cui ai capitoli dal numero 2 al numero 7 del presente atto preceduti nonché sui seguenti preceduti da "Vero che":

- 1) "nessun altro, oltre al ricorrente ed al padre, ha raccolto i frutti provenienti dal fondo";
- 2) "il ricorrente ed il padre hanno piantato da più di venti anni alberi da frutto in loco";
- 3) "nessuno ha mai compiuto atti volti a turbare il possesso del ricorrente e del di lui padre";

4) "al fondo oggetto di causa si accede solo dal cancelletto posto a confine del giardino dell'abitazione del ricorrente"

Testi: VERDINI Valerio residente in Via Sesto San Giovanni n. 66 Roma,
LUCI Rocco residente in Via Assago n. 27 Roma.

Si produce:

1) fotocopia visura catastale; fotocopia atto di acquisto di Ortenzi Pietropaolo;

2) fotocopia nota di trascrizione e atto notarile di compravendita, con allegata procura generale a Ricci Enrico;

3) traduzione giurata della lettera datata 13/11/2009 a firma Harry Gstohl con estratto dell'Ufficio del Registro del Principato del Liechtenstein; traduzione giurata della copia della Delibera del Tribunale del Principato del Liechtenstein S453/79 del 26/06/1979;

4) fotocopia certificato dell'Ufficiale di Stato civile del Comune di Roma;

5) mappa catastale;

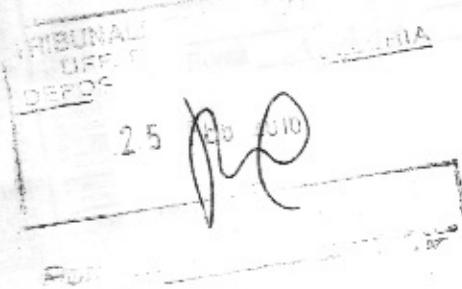
6) certificato ipotecario speciale Ufficio Provinciale di Roma 1;

7) certificato di morte di Ortenzi Pietropaolo;

8) n. 15 fotografie dello stato dei luoghi.

Roma, 17/02/2016

Avv. Alberto Panunzi





IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE



R.G.A.C. n. 13199/16

Il giudice designato dott. Roberto Ghiron;

letto il ricorso che precede e visto l'art. 3 della legge n. 346 di 10-5-1976,
dispone che la domanda di riconoscimento dell'usucapione speciale sia resa nota
mediante affissione dell'istanza per novanta giorni nell'albo del Comune di Roma e
nell'albo del Tribunale e pubblicata per estratto, per una sola volta, nel Foglio degli
annunzi legali della Provincia non oltre il termine di giorni quindici dalla data di affissione
nei due albi, precisando che nelle due pubblicazioni dovrà essere indicato il termine di
novanta giorni per l'eventuale opposizione di cui al terzo comma dell'art. 3 della l. 346/76.
Dispone la notificazione dell'istanza a cura del ricorrente a coloro che nei registri
immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile ed a coloro che nel ventennio
anteriore abbiano trascritto contro l'istante domanda di rivendicazione della proprietà o
di altri diritti reali di godimento sul fondo medesimo..
Pone a carico della parte ricorrente l'onere di presentare nuova istanza per la decisione
alla scadenza dei termini fissati.

Roma 29.3.2016

Si comunichi al ricorrente.

Il g.d.
[Signature]

Depositato in cancelleria il... 30/3/16
[Signature]

f.e.
30.3.16
[Signature]

TRIBUNALE ORDINARIO - ROMA
RILASCIO
Sezione 5
Richiedente AUV. PANUNZI
Esecutivo _____
Autentica 3 _____
Uso Studio _____
Diritti _____
Botti 3x 13,48 _____
Esente _____
Roma 1/4/16



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE 5ª CIVILE

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta dell'Avv. **PANUNZI**

Roma, li **6/4/2016**



CANCELLIERE
CANCELLIERE C1
Ford

Il Tribunale Ordinario di Roma, Sezione 5ª Civile, ha ricevuto in data 3/4/2016 una istanza di opposizione al decreto ingiuntivo n. 346 di 10-5-1978, emesso dal Tribunale di Roma, Sezione 5ª Civile, in data 10-5-1978, con il quale è stato condannato all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria di lire 1.000.000,00, con interessi e spese, il signor **PANUNZI**, nato il 10-5-1978, residente in Roma, Via **...**, n. **...**, C.F. **...**, che ha chiesto l'annullamento del decreto ingiuntivo, allegando in sostegno della sua tesi, che il decreto ingiuntivo è stato emesso in violazione delle norme procedurali, in quanto non è stato notificato al debitore, e che il debito stesso non esiste.

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE 5ª CIVILE
PROMOTTORE AVV. PANUNZI
ESATTORE
AUTENTICA
USO
DATA 3/4/2016
BOE
COSTO
Firma



30-10-16