

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZ. V G.I. DOTT. MICCIO R.G.N. 53565/16 ud. 03.06.2020
ATTO DI CITAZIONE IN RINNOVAZIONE
PER OPPOSIZIONE DI TERZO EX ART. 404 Comma 1 C.P.C.
CON NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI

Per la **Barillà Funghi S.r.l.** in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma, Via dell'Almone n. 6 (P. Iva 03741720589) ed elettivamente domiciliata in Roma, Via di Villa Emiliani, n. 48, presso lo studio dell'Avv. Alessandro Montanari (C.F. MNTLSN68A01I459S PEC alessandromontanari@ordineavvocatiroma.org), che la rappresenta e difende nel presente giudizio giusta delega in atti

PREMESSO

1) Che la **Barillà Funghi S.r.l.** in persona del legale rappresentante pro tempore, conveniva in giudizio dinanzi l'intestato Tribunale Civile di Roma il sig. Fubelli Franco e la S.E.I.B.A. – Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione, in persona del suo legale rappresentante p.t., con sede in Roma, Via Sardegna n. 50, per la prima udienza di comparizione del 12.12.16, con atto di citazione qui di seguito trascritto:

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
ATTO DI CITAZIONE PER OPPOSIZIONE DI TERZO
EX ART. 404 Comma 1 C.P.C.

*Per la **Barillà Funghi S.r.l.** in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Antonia Barillà, con sede in Roma, Via dell'Almone n. 6 (P. Iva 03741720589) ed elettivamente domiciliata in Roma, Via di Villa Emiliani, n. 48, presso lo studio dell'Avv. Alessandro Montanari (C.F. MNTLSN68A01I459S), che la rappresenta e difende nel presente giudizio giusta delega a margine del presente atto*

Si dichiara di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria a mezzo fax al n. 068078463 o all'indirizzo PEC alessandromontanari@ordineavvocatiroma.org.

SPIEGA

formale opposizione avverso la sentenza passata in giudicato n. 24413/2012, emessa dal Tribunale civile di Roma he pubblicata in data 12.12.2012, a definizione del procedimento civile rgn 63529/2010 promosso dal sig. Fubelli Franco nei confronti della S.E.I.B.A. Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione, con la quale il Tribunale di Roma ha dichiarato il sig. Fubelli proprietario per intervenuta usucapione del terreno sito in Roma, Via Appia Nuova n. 718, distinto in catasto al foglio 921, p.lla 276

PREMESSO IN FATTO

1. *La società Barillà Funghi srl ha per oggetto la coltivazione ed il commercio all'ingrosso di funghi prataioli bianchi;*
2. *la società è stata costituita in data 21.11.1979 e fin dalla data di costituzione ha avuto ed ha attualmente la propria sede legale in Roma, Via Appia Nuova/ Via dell'Almone 6, ove da sempre esercita la propria attività, essendovi collocati l'azienda ed i terreni ove viene svolta l'attività di coltivazione dei funghi, come si evince dall'atto costitutivo e dalla visura camerale che si allegano (doc nn. 1,2);*
3. *in particolare, sul terreno in oggetto, oltre alle aree coltivate, insistono piccole costruzioni funzionali all'azienda ed alla sua attività di coltivazione, ovvero:*
 - *alcuni ricoveri per container, ricoveri per cisterne per gasolio agricolo e per lubrificanti*
 - *tettoie per il ricovero dei mezzi di trasporto*
 - *i locali ufficio, con mensa e bagni*
4. *all'interno della predetta area è altresì collocata stabilmente una roulotte recintata abitata dal sig. Mauro Antonio, dipendente della Barillà con mansioni di guardiano notturno;*
5. *il complesso immobiliare è così individuato e specificato nell'allegata relazione tecnica redatta dal geom. Priori in data 1.06.2015, dalla quale risulta così meglio censito e descritto (v. relazione ctp, visure catastali ed estratto di mappa: doc. n. 3):*
 - ***L'appezzamento di terreno ove Barillà esercita la propria attività attualmente è censito al foglio 921, p.lle 325, 371, 372 e 374, per una superficie totale di circa mq 12.220, con qualità di "ente urbano", come risulta dall'estratto di mappa, ove l'attuale perimetro è evidenziato in colore ocra (v. all. 3 alla perizia e visure catastali storiche: all.ti 4,5,6,7 della perizia);***
 - ***il terreno per cui è causa in precedenza era censito al catasto terreni al foglio 921, p.lla 276, con sovrastanti piccoli fabbricati rurali censiti al foglio 921, p.lle 256,257,258 e 260; le attuali particelle infatti facevano originariamente parte di un lotto di terreno di maggiore estensione, modificato nel corso del tempo a seguito di tipi di frazionamenti per la divisione in lotti di terreno e tipi mappali per l'inserimento di fabbricati, come risulta dall'estratto di mappa allegato alla relazione - ove è identificato in rosso il perimetro originario prima dell'aggiornamento catastale (all. 2 della perizia) e dalla vista aerea prodotta unitamente alla perizia sub. all. 12, nella quale è evidenziato in giallo l'attuale perimetro del terreno di proprietà della Barillà (all. 12 perizia);***

6. *in occasione delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, il geom. Priori ha altresì rilevato che attualmente sul predetto terreno risultano accatastate n. 33 unità immobiliari (v. estratto di mappa all. 3 alla perizia e visure catastali: doc. n. 11) in realtà inesistenti e tale aggiornamento catastale è avvenuto all'insaputa della Barillà Funghi, come verrà ampiamente argomentato e dimostrato infra;*
7. **a seguito del sopralluogo dell'immobile in oggetto il geom. Priori ha infatti rilevato che sul terreno in oggetto risulta collocata esclusivamente l'azienda dell'esponente ed, in particolare, che:**
- *sottostante al terreno de quo vi sono gallerie tufacee adibite alla coltivazione dei funghi;*
 - *sopra il terreno, insistono le seguenti strutture realizzate nel corso degli anni:*
 - *piccoli edifici in muratura adibiti ad ufficio, servizi igienici e celle frigorifere per il deposito dei prodotti;*
 - *baracche in lamiera e legno adibite a deposito dei mezzi, materiali e piccole attrezzature utilizzate alla conduzione dell'attività agricola;*
 - *tettoie stamponate in ferro e legno per il parcheggio dei mezzi agricoli;*
 - *sistemazione degli spazi esterni per la viabilità interna e gli spazi di manovra come da documentazione fotografica allegata (v. all.to 1 alla perizia in atti);*
8. **la Barillà Funghi srl è l'unica ed esclusiva proprietaria del predetto terreno così come descritto e specificato nell'allegata perizia, per averlo acquistato a titolo di usucapione, ovvero in forza di un possesso protrattosi per oltre venti anni in modo esclusivo, pubblico, continuato e pacifico;**
9. *in particolare, l'istante ha inizialmente detenuto il predetto terreno in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 1.01.1980 e con decorrenza dall'1.01.1980 con il sig. Righi Vincenzo- socio della SEIBA Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione (doc. n. 4);*
10. *nel corso dell'anno 1981 Barillà ha però mutato l'originario stato di detenzione in possesso, iniziando ad esercitare su detto terreno un possesso uti dominus e ponendo in essere un comportamento idoneo a manifestare - sia nei confronti della società SEIBA che dei terzi-le proprie pretese dominicali sul terreno;*
11. *innanzitutto, sin dai primi mesi dell'anno 1981, la società esponente non ha più versato alcun canone di affitto per il terreno in oggetto;*

12. *la Barillà inoltre ha costruito sul terreno de quo una serie di nuovi fabbricati funzionali alla propria azienda, quali la mensa ed i bagni, per una superficie complessiva di 138 mq;*
13. *l'istante in data 1.12.1986 ha poi provveduto a presentare la relativa domanda di condono edilizio per la sanatoria delle predette costruzioni, con contestuale versamento della somma di € 1.643,00 a titolo di oblazione (doc. n. 5);*
14. *si tratta in particolare di costruzioni edilizie nuove, realizzate da Barillà sul terreno su propria ed esclusiva iniziativa, senza il consenso della allora proprietaria SEIBA, neppure tacito, come si evince dalla lettura della prodotta domanda di sanatoria (v. doc. in atti);*
15. *l'attività edificatoria da parte dell'esponente sul terreno de quo è senz'altro idonea a manifestare all'avente diritto SEIBA, in modo inequivoco e riconoscibile, la sua intenzione di esercitare il potere sul terreno nomine proprio;*
16. *nel caso di specie, tali interventi assumono dunque certamente valenza di interversione di cui agli artt. 1141 e 1164 c.c., in quanto l'interversione della detenzione in possesso può avvenire anche attraverso il compimento di sole attività materiali, se esse manifestano in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto l'intenzione del detentore di esercitare il potere sulla cosa esclusivamente 'nomine proprio', vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa;*
17. *dunque la Barillà dispone di tale terreno e dei fabbricati ivi edificati come se ne fosse la proprietaria sin dall'anno 1981- o, quantomeno, dal 1.12.1986, ovvero dalla data di presentazione della domanda di sanatoria (v. doc. in atti)- possedendolo in modo continuato, pubblico ed esclusivo, pagando tutte le utenze, recintandolo, provvedendo alla cura ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, coltivando il terreno ed utilizzando i locali, apportandovi modifiche e migliorie e costruendo sul medesimo nuove edificazioni;*
18. *a riprova della continuità e pubblicità del possesso del terreno da parte della Barillà, si produce altresì verbale di accertamento dell'asl RM/A del 9.10.98, con il quale la Barillà, a seguito di ispezione e sequestro dei propri locali del 15.07.97, è stata sanzionata per alcune irregolarità, in seguito integralmente sanate (doc. n. 6);*
19. *ad ulteriore riprova del suo possesso del terreno uti dominus, si evidenzia che il terreno è recintato sin dall'anno 1981 e custodito dal sig. Mauro Antonio, dipendente della Barillà da oltre 35 anni e residente stabilmente in Via dell'Almone 6 dall'anno 1982,*

- con mansioni di guardiano notturno (v. verbale di assunzione di informazioni nell'ambito del procedimento penale: doc. n. 12);
20. in particolare, il sig. Mauro, ha dichiarato di lavorare alle dipendenze dell'esponente da oltre 30 anni e che, nell'intero periodo, " su quel terreno non vi è mai stata altra persona o ditta ..";
 21. dunque da oltre 20 anni la Barillà Funghi possiede esclusivamente, pubblicamente, ininterrottamente e pacificamente, uti dominus, tale complesso immobiliare;
 22. la SEIBA, quale intestataria di tale terreno, nel corso del ventennio non ha posto in essere alcun atto diretto a rivendicare i propri diritti di proprietario sul predetto complesso immobiliare e/o ad interrompere la relazione materiale esclusiva dell'istante con lo stesso;
 23. inoltre, nel corso dell'intero periodo necessario ai fini dell'acquisto per usucapione - e dunque, fin dall'anno 1981 o, comunque dal 1.12.1986, ovvero dalla data della domanda di sanatoria (v. doc. in atti) - nessun altro soggetto oltre alla Barillà Funghi srl ha mai vantato o richiesto e/o esercitato alcun diritto su detto terreno;
 24. tuttora la Barillà Funghi ha la propria sede legale ed esercita la propria attività in Via dell'Almone n. 6, ove risultano collocati l'azienda ed il terreno coltivato a funghi;
 25. il possesso dell'attrice sull'immobile de quo, così qualificato, è dunque sintomatico della maturazione di tutte le condizioni previste e richieste dalla legge ex art. 1158 e ss. c.c.;
 26. il godimento ultraventennale del terreno in via esclusiva da parte dell'esponente ne ha pertanto determinato l'acquisto della proprietà per usucapione;
 27. **per tali motivi la Barillà nel mese di maggio 2014 decideva di far accertare giudizialmente l'intervenuta usucapione del terreno per cui è causa ed a tal fine effettuava alcune visure ed accertamenti sul terreno;**
 28. proprio in occasione di un'ispezione ipotecaria del 27 maggio 2014 (doc. n. 7), la società esponente con estremo stupore apprendeva che tal sig. Fubelli Franco aveva richiesto la trascrizione della sentenza n. 24413/2012, emessa e pubblicata in data 12.12.2012 e passata in giudicato, a definizione del procedimento civile r.g.n. 63529/2010, promosso dal sig. Fubelli nei confronti della S.E.I.B.A. Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione, con la quale il Tribunale di Roma ha inopinatamente dichiarato il sig. Fubelli proprietario per intervenuta usucapione del terreno in realtà di proprietà della Barillà Funghi srl e sul quale insiste l'azienda dell'esponente da oltre trent'anni (doc. n. 8);

29. *allegata alla predetta sentenza veniva fornita all'esponente anche copia dei verbali delle udienze svolte nel corso del giudizio, dai quali emerge che il sig. Fubelli ha citato in giudizio la società S.E.I.B.A. - dichiarata poi contumace - che sono stati ascoltati testimoni assolutamente sconosciuti alla Barillà ed estranei alla vita della propria azienda, con l'intento di provare un diritto di proprietà sul terreno de quo in realtà inesistente per le motivazioni tutte sopra esposte (v. doc. n. 8);*
30. *il sig. Fubelli è soggetto sconosciuto alla Barillà e non ha mai posseduto, né tantomeno avanzato alcuna pretesa sul terreno de quo;*
31. *le dichiarazioni rese dai testi escussi all'udienza del 24.09.12 (v. verbale in atti), appaiono poi del tutto inattendibili oltre che inveritiere, comunque inidonee a dimostrare alcunchè;*
32. *in particolare, il teste Riccardo Alessandro dichiarava di essere a conoscenza dei fatti descritti dal Fubelli in citazione in quanto abitava "vicino all'immobile per cui è causa"- laddove Vicolo dell'Acquedotto Felice, ove lo stesso risiede, dista ben due chilometri dal terreno in questione (v. mappa percorso estratta da internet: doc. n. 9)- e perché il Fubelli sarebbe stato suo cliente, laddove tale circostanza non è idonea a dimostrare il perché fosse a conoscenza dei fatti per cui è causa;*
33. *del pari inattendibili appaiono le dichiarazioni della teste Barballa (consuocera del Fubelli) rese nella medesima udienza, laddove si limita a confermare le circostanze di cui ai capitoli di prova, senza però dare alcuna motivazione al riguardo;*
34. ***alla data di instaurazione del giudizio di cui alla sentenza oggi opposta da parte di Fubelli- ovvero nell'anno 2010- la Barillà Funghi aveva già acquistato la proprietà del terreno de quo per intervenuta usucapione;***
35. *Barillà funghi si è pertanto immediatamente attivata per fare luce sulla vicenda in questione, al fine di tutelare i propri diritti;*
36. *innanzitutto, dalle verifiche effettuate - visura storica camerale della S.E.I.B.A. e delibera di messa in liquidazione (doc. n. 10)- si evince che detta società è inattiva da 30 anni, che è in liquidazione dal 3.04.1981 e **che è stata cancellata d'ufficio in data 23.12.2009, dunque in data antecedente all'instaurazione del giudizio di accertamento dell'usucapione da parte del sig. Fubelli;***
37. ***pertanto, la sentenza de qua non solo è lesiva del diritto di proprietà della Barillà sul terreno in oggetto, ma risulta per giunta affetta da evidente nullità, per essere stata emessa nei confronti di una società che all'epoca dell'instaurazione del giudizio risultava cancellata da un anno, dunque giuridicamente inesistente (SIC!);***

38. *inoltre, dalle piantine e visure catastali aggiornate estrapolate dal tecnico incaricato (doc. n. 11), risulta che sul terreno usucapito dall'esponente sono stati per giunta accatastati n. 33 unità immobiliari, le quali ad oggi risultano sulla carta presso il Catasto di Roma MA IN REALTA' NON SONO STATI MAI COSTRUITE E SONO ATTUALMENTE INESISTENTI, visto e considerato che sul predetto terreno insiste esclusivamente l'azienda della Barillà con gli annessi terreni coltivati a funghi, come si evince chiaramente dal materiale fotografico allegato alla perizia in atti, nonché quello allegato alla querela (v. infra);*
39. *attese le evidenti irregolarità riscontrate al catasto, il geom. Priori in occasione della redazione della propria relazione tecnica descrittiva dell'immobile di proprietà dell'esponente (v. perizia in atti), ha approfondito la questione, appurando che sul terreno in oggetto risultano accatastate le seguenti costruzioni:*
- *nella p.lla 325 (ex p.lla 276) sono censite n. 30 unità immobiliari intestate al Fubelli (n 29 mini-appartamenti e n. 1 locale commerciale);*
 - *nelle p.lle 371, 372, 372 (ex p.lla 276) risultano altresì censite n. 3 abitazioni intestate alla società SEIBA, società che però risulta cancellata dal 2009 e, dunque, giuridicamente inesistente (SIC!);*
- che in realtà non esistono: “...è palesamente evidente che le unità immobiliari denunciate in catasto nella realtà non esistono” (v. perizia in atti);*
40. *l'inesistenza di tali unità immobiliari emerge infatti chiaramente sia dal materiale fotografico che dalla vista aerea del terreno- entrambi allegati alla perizia in atti - dai quali si evince che sul terreno de quo insiste solo ed esclusivamente l'azienda della Barillà Funghi (v. doc. in atti);*
41. *di tutta la suindicata grave questione è stata investita la magistratura penale con denuncia-querela sporta da Barillà Funghi in data 12.08.2014 nei confronti del sig. Fubelli, del geom. Poggioni e dei testi escussi per il reato di false dichiarazioni all'Autorità Giudiziariae falsa testimonianza (v. copia denuncia- querela Barillà e verbale di assunzione di sommarie informazioni : doc. n. 12);*
42. *nell'ambito di detto procedimento penale, si sono concluse con il rinvio a giudizio del sig. Fubelli e del geometra Poggioni per i reati di cui agli artt. 110 e 483 c.p., “perché, in concorso tra loro, Fubelli quale proprietario del terreno e Poggioni quale tecnico da questi incaricato per la predisposizione della pratica di accatastamento di n. 34 unità immobiliari sulla porzione di terreno sita in Roma, Via Appia Nuova, n. 718 distinta in catasto al foglio 921 ex particella 276, davano, per ciascuna particella, una*

falsa rappresentazione dello stato dei luoghi e delle consistenze degli immobili. Reato commesso in Roma nell'agosto 2013"; con il rinvio a giudizio dei sigg.ri Barbolla Anna Maria e Riccardi Alessandro del reato di cui all'art. 372 c.p. "perché, deponendo come teste davanti al giudice civile del Tribunale ordinario di Roma V sezione nella causa intentata da Fubelli Franco per il riconoscimento del diritto di usucapione sulla porzione di terreno sita in Roma, Via Appia Nuova, n. 718 (R.g. 63259/2010), all'udienza del 24.9.2012 falsamente confermava le circostanze di cui ai capitoli 1),2),3),4) dell'atto di citazione del 01.10.2010 relativi alla dimostrazione del possesso del citato terreno"; ritenendo la società odierna esponente parte offesa (doc. n. 13);

43. *per tali motivi Barillà Funghi ha interesse a proporre opposizione ex art. 404 I comma c.p.c. avverso la sentenza n. 24413/2102 al fine di sentire affermarsi l'inesistenza del diritto di proprietà attribuito a Fubelli sul terreno de quo con conseguente sussistenza del suo diritto di proprietà su di esso acquistato a titolo di usucapione;*

44. *la Barillà Funghi ha esperito il tentativo di mediazione obbligatoria con esito negativo, per mancata adesione alla procedura del Fubelli (doc. n. 14).*

Tutto ciò premesso, la sentenza in oggetto pregiudica il diritto di proprietà di Barillà Funghi e va perciò revocata e/o dichiarata nulla e, comunque, priva di effetti nei confronti di Barillà Funghi srl per i seguenti

MOTIVI

1) AMMISSIBILITA' DELL'AZIONE: LEGITTIMAZIONE DELLA BARILLA' FUNGHI S.R.L. A PROPORRE L'OPPOSIZIONE EX ART. 404, comma 1, c.p.c.

In via preliminare preme all'odierna società esponente rilevare la sua piena legittimazione a proporre la presente opposizione.

Ciò in quanto la sentenza de qua pregiudica il diritto di proprietà della Barillà acquistato per usucapione sul medesimo terreno la cui proprietà è stata inopinatamente attribuita al sig. Fubelli dalla predetta sentenza.

Come ampiamente evidenziato nelle premesse in fatto, risulta documentalmente dimostrato che la Barillà ha acquistato per usucapione la proprietà dell'immobile in oggetto per usucapione, per avervi esercitato il possesso ad usucapionem, ovvero lo ha posseduto coscientemente uti dominus, in modo continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico per oltre il ventennio richiesto dall'art. 1158 c.c.

A ben vedere, infatti, la legittimazione ad impugnare la sentenza con l'opposizione di terzo ordinaria presuppone in capo all'opponente la titolarità di un diritto autonomo la cui tutela sia incompatibile con la situazione giuridica risultante dalla sentenza pronunciata tra altre parti.

Dunque non qualsiasi pregiudizio legittima il terzo alla proposizione dell'opposizione di terzo ordinaria, ma solo quello che derivi dalla titolarità di una situazione incompatibile con quella accertata o eventualmente costituita dalla sentenza impugnata. (App. Trento, 17 Gennaio 2003).

Tra le ipotesi di legittimazione, la S.C. ha più volte affermato che il giudicato che riconosca la proprietà di un immobile ad un soggetto nei confronti di altra parte costituisce situazione giuridica incompatibile con il diritto di proprietà vantato dal terzo sullo stesso bene ed acquisito a titolo di usucapione, onde egli è legittimato a proporre opposizione di terzo contro la sentenza a norma dell'art. 404 c.p.c.

Al riguardo, non si rinviene infatti alcuna disposizione di legge che legittima a proporre necessariamente l'azione di rivendica anziché adottare il rimedio processuale dell'opposizione di terzo.

Sul punto la S.C. si è pronunciata su di una vicenda del tutto simile alla fattispecie per cui è causa, affermando che: “il terzo che assuma di avere usucapito il bene la cui proprietà sia controversa fra altri soggetti, è legittimato a proporre l'opposizione di cui all'art. 404, 1° comma, c.p.c., avverso la sentenza che attribuisca la proprietà stessa ad uno di tali originari litiganti, senza che tale legittimazione possa escludersi configurando come necessaria, in sua vece, quell'azione di rivendicazione, in quanto l'accoglimento dell'opposizione - che ha peraltro effetto dirimente del giudicato formatosi fra detti originari litiganti, per il suo contenuto di accertamento di un rapporto assolutamente incompatibile con quello oggetto dell'anteriore statuizione - presuppone soltanto il controllo della ricorrenza in capo all'opponente degli elementi, obiettivi e subiettivi, del dedotto possesso e, quindi, il mero riconoscimento, senza effetto costitutivo, del diritto del terzo, per la rimozione del pregiudizio da questi lamentato” (così testualmente Cass. n. 6233/1993).

Dunque Barillà Funghi, quale proprietario del bene in questione, acquistato per usucapione, è legittimato a proporre opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. in quanto titolare di un diritto autonomo incompatibile con quello accertato dalla sentenza impugnata in capo al Fubelli, ben potendo nel corso del medesimo giudizio chiedere il contestuale accertamento dell'intervenuta usucapione.

- 2) **TITOLARITA' IN CAPO ALL'ESPONENTE DI UN DIRITTO AUTONOMO LA CUI TUTELA E' INCOMPATIBILE CON LA SITUAZIONE GIURIDICA RISULTANTE DALLA SENTENZA IMPUGNATA: ACQUISTO DELLA**

**PROPRIETA' DA PARTE DELLA BARILLA' PER INTERVENUTA
USUCAPIONE EX ART. 1158 c.c. DEL TERRENO LA CUI PROPRIETA' E'
STATA INOPINATAMENTE ACCERTATA IN CAPO AL FUBELLI DALLA
SENTENZA OGGI OPPOSTA**

Alla luce del richiamato orientamento espresso dalla S.C., la Barilla Funghi risulta legittimata a proporre la presente opposizione avverso la sentenza de qua in quanto lesiva del suo diritto di proprietà acquistato per usucapione sul terreno inopinatamente attribuito al sig. Fubelli, stante l'assoluta incompatibilità tra la situazione giuridica in capo all'esponente e quella riconosciuta dalla sentenza opposta.

Il diritto in capo all'esponente non necessita poi di essere costituito ma semplicemente riconosciuto da codesto Giudicante, previo controllo della ricorrenza in capo alla stessa degli elementi, obiettivi e soggettivi, del citato possesso.

Sul punto, dalle prove documentali prodotte e come verrà ulteriormente dimostrato nel corso dell'espletanda istruttoria attraverso l'escussione dei testi indicati da parte esponente, il possesso qualificato ultraventennale da parte di Barilla Funghi del terreno in oggetto risulta univocamente accertato e dimostrato.

Si tratta con ogni evidenza di un diritto non solo già esistente al tempo dell'instaurazione del presente giudizio, ma anzi, l'acquisto per usucapione da parte dell'esponente si era già perfezionato all'epoca dell'instaurazione del giudizio di cui alla sentenza oggi opposta.

Come ampiamente rilevato nelle premesse in fatto, Barilla Funghi è l'unica ed esclusiva proprietaria del complesso immobiliare in oggetto, avendolo acquistato per usucapione, ovvero per effetto del possesso qualificato esercitato per oltre un ventennio.

In particolare, il godimento del terreno è iniziato come detenzione e si è in seguito convertito in possesso nei modi di cui all'art. 1141 2 c. c.c., protrattosi per oltre i 20 anni richiesti ai fini dell'usucapione.

Risulta infatti compiutamente dimostrata attraverso la produzione documentale l'interversione nel possesso e la successiva maturazione del termine necessario ai fini dell'usucapione del terreno per cui è causa da parte di Barilla.

a) AVVENUTA INTERVERSIONE NEL POSSESSO

Sotto il primo profilo, Barilla ha fornito la prova di aver posto in essere un atto di interversione, attraverso il compimento di attività materiali idonee a mutare la detenzione nel possesso, quali l'interruzione del pagamento dei canoni di locazione e la costruzione di nuovi fabbricati sul terreno senza alcuna autorizzazione della SEIBA, come risulta dalla domanda in sanatoria datata 1.12.1986 (v. doc. in atti).

Si tratta con ogni evidenza di atti qualificabili come opposizione al diritto della proprietaria SEIBA, posti in essere dall'esponente dopo la sottoscrizione del contratto di affitto, i quali assumono valenza di interversione in quanto certamente idonei a manifestare all'avente diritto, in modo inequivoco e riconoscibile, la sua intenzione di esercitare il potere sul terreno nomine proprio, vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare formale del bene.

In senso conforme si è più volte espressa la S.C., secondo la quale l'attività edificatoria posta in essere dal detentore del fondo è sufficiente a determinare l'interversione del possesso: "La costruzione di un organismo edilizio nuovo, realizzato dal detentore di un terreno su propria iniziativa, senza il consenso, quanto meno tacito, dei proprietari, i soli legittimati al compimento di attività edificatorie sul fondo, costituisce un comportamento suscettibile di manifestare pretese dominicali sul bene, trascendenti i limiti della detenzione, sia pur qualificata, incompatibili con il possesso del titolare del diritto reale, come tali idonee ad integrare gli estremi di un atto d'interversione ai sensi dell'art. 1141, comma 2, cod. civ.." (Cass. n. 27521/2011; in senso conforme ex pluribus cfr Cass. n. 12968/2006).

Secondo la Suprema Corte il fatto di edificare costituisce esercizio di una facoltà inerente al diritto di proprietà, con l'effetto che essa manifesta, anche verso l'esterno, mediante una condotta riconoscibile da parte di tutti e quindi anche dal proprietario, l'intenzione di comportarsi come proprietario del bene.

L'atto deve rendere esteriormente riconoscibile all'avente diritto che il detentore ha cessato di possedere nomine alieno e che intende sostituire al preesistente proposito di subordinare il proprio potere a quello altrui, l'animus di vantare per sé il diritto esercitato, convertendo così in possesso la detenzione, anche soltanto precaria, precedentemente esercitata.

b) MATURAZIONE DEL TERMINE DI CUI ALL'ART. EX ART. 1158 c.c.: ACQUISTO PER USUCAPIONE DA PARTE DELLA BARILLA'FUNGHI

Sotto il secondo profilo, Barillà ha documentalmente dimostrato di avere posseduto uti dominus il complesso immobiliare in oggetto per oltre il ventennio richiesto dall'art. 1158 c.c. per l'acquisto per usucapione

Accertata l'interversione, infatti, il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è mutato.

Nel caso che ci occupa, la Barillà dispone di tale terreno e dei fabbricati ivi edificati come se ne fosse la proprietaria sin dall'anno 1981- o, quantomeno, dall'1.12.1986, ovvero dalla data di

presentazione della domanda di sanatoria (v. doc. in atti)- possedendolo in modo esclusivo, pubblico, continuato e pacifico, pagando tutte le utenze, recintandolo, provvedendo alla cura ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, coltivando il terreno ed utilizzando i locali, apportandovi modifiche e migliorie e costruendo sul medesimo nuove edificazioni;

A riprova di ciò, ha prodotto, oltre alla domanda di sanatoria delle nuove edificazioni (v. doc. in atti), verbale di accertamento dell'asl RM/A del 9.10.98, con il quale la Barillà, a seguito di ispezione e sequestro dei propri locali del 15.07.97, è stata sanzionata per alcune irregolarità, in seguito integralmente sanate (v. doc. in atti).

Ad ulteriore riprova della sua volontà di godimento e possesso esclusivo del terreno uti dominus, ha evidenziato che l'azienda è recintata sin dall'anno 1981 e sorvegliata dal sig. Mauro Antonio, dipendente della Barillà da oltre 35 anni e residente stabilmente in Via dell'Almone 6 dall'anno 1982 con mansioni di guardiano notturno (v. verbale di assunzione di informazioni nell'ambito del procedimento penale in atti).

A fronte di ciò Barillà Funghi è l'unica ed esclusiva proprietà del terreno inopinatamente attribuito al Fubelli dalla sentenza opposta, avendo complessivamente maturato il termine di venti anni per l'usucapione ordinaria ex art. 1158 c.c.

c) INESISTENZA IN CAPO AL SIG. FUBELLI DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUL TERRENO DE QUO ACCERTATO DALLA SENTENZA OPPOSTA

Appartenendo il diritto di proprietà sull'immobile de quo all'opponente, per maturata e riconosciuta usucapione, deve essere necessariamente denegato il contrapposto ed analogo diritto vantato dal Fubelli - in quanto del tutto incompatibile con la situazione giuridica facente capo all'esponente- ed erroneamente accertato dalla sentenza opposta, che dovrà essere revocata e/o annullata o, comunque, dichiarata inefficace nei confronti della Barillà Funghi.

Come in precedenza ampiamente argomentato, risulta dimostrata l'inesistenza di alcun diritto di proprietà in capo al Fubelli sul terreno de quo, atteso e dimostrato che lo stesso è -ed è sempre stato per oltre un ventennio -nella materiale ed esclusiva disponibilità della Barillà Funghi.

A differenza di quanto inopinatamente affermato dalla sentenza impugnata, il Fubelli non ha e non mai manifestato la volontà di godimento esclusivo del terreno in questione.

In particolare:

- non lo ha mai posseduto, né detenuto, ad alcun titolo*
- non lo ha recintato*

- non vi ha apportato migliorie, nè curato la manutenzione ordinaria e straordinaria
- non ha costruito sul medesimo gli immobili risultanti al catasto

La verità è che il sig. Fubelli è soggetto sconosciuto alla Barillà Funghi, non ha mai avuto alcuna relazione materiale con il terreno in questione, né tantomeno ha mai avanzato alcuna pretesa nei confronti dello stesso.

Del pari sconosciuti alla Barillà risultano altresì i testi escussi nel corso del giudizio de quo, le cui dichiarazioni sono apparse altresì del tutto inattendibili oltre che inveritiere.

Dalla prodotta documentazione risulta infatti pienamente dimostrato che detto terreno sin dall'anno 1981 è posseduto in modo esclusivo, pubblico, pacifico ed ininterrotto dalla Barillà Funghi, la quale non solo vi ha collocato la propria sede legale ed i propri uffici, ma vi esercita stabilmente la propria attività di coltivazione funghi.

A dimostrazione di ciò, parte esponente ha prodotto:

- La propria visura e l'atto costitutivo, attestanti che la propria sede legale è ed è sempre stata in Via dell'Almone;
- la domanda di sanatoria datata 1.12.1986 ed il verbale di accertamento di infrazione del 15.07.1997, che dimostrano il possesso uti dominus della Barillà Funghi;
- il verbale di sommarie informazioni rese dal custode notturno sig. Mauro Antonio nell'ambito del procedimento penale tuttora pendente a carico del Fubelli, il quale ha dichiarato di non conoscere il sig. Fubelli e che nessuna altra ditta o persona ha mai svolto attività sul terreno de quo all'infuori di Barillà;
- La documentazione fotografica e la vista aerea del terreno allegate alla relazione tecnica del geom. Priori (v. doc. in atti) che dimostrano inequivocabilmente come sul terreno de quo insista solo ed esclusivamente l'azienda della società esponente e di come degli immobili accatastati dal Fubelli in realtà non vi sia traccia alcuna.

A ciò si aggiunga che della vicenda in oggetto è stata investita la magistratura penale e che sono stati rinviati a giudizio sia il sig. Fubelli che il geom. Poggioni ed i testi escussi per il reato di false dichiarazioni all'Autorità Giudiziaria, truffa e falsa testimonianza.

Per tali motivi, la Barillà Funghi chiede la revoca e/o l'annullamento della sentenza opposta e, per l'effetto, affermarsi l'inesistenza del diritto di proprietà sul terreno de quo vantato dall'opposta ed il riconoscimento della sussistenza di quello di essa opponente, acquistato a titolo di usucapione.

3) NULLITA' DELLA SENTENZA OPPOSTA PER ESSERE STATA PRONUNCIATA NEI CONFRONTI DI UNA SOCIETA' RISULTANTE

**ESTINTA GIA' ALLA DATA DI INSTAURAZIONE DEL RELATIVO
GIUDIZIO**

Senza recesso da quanto sopra esposto e pur ritenendolo del tutto assorbente, si eccepisce infine la nullità della sentenza opposta per essere stata pronunciata nei confronti di una società estinta alla data di instaurazione del giudizio.

Come in precedenza rilevato, dalla prodotta documentazione (visura camerale, verbale di assemblea straordinaria in atti) si evince che la SEIBA ha cessato la propria attività in data 22.12.2009 ed è stata cancellata in data 23.12.2009, dunque un anno prima della data di instaurazione del giudizio di cui alla sentenza opposta.

E' ormai pacifico che la cancellazione dal registro delle imprese di una società determini la sua estinzione e la conseguente perdita della sua soggettività e capacità processuale, unitamente al venire meno della rappresentanza dei suoi liquidatori.

In sostanza, una società cancellata dal registro delle imprese non può intraprendere una causa, né tantomeno esservi convenuta.

Alla luce di ciò, la domanda avanzata dal Fubelli nei confronti della SEIBA avrebbe dovuto essere dichiarata improcedibile per difetto di legittimazione in capo alla società convenuta estinta.

Ne consegue che la sentenza de qua è affetta da evidente ed insanabile nullità, per essere stata emessa nei confronti di una società che all'epoca dell'instaurazione del giudizio era estinta e, dunque, giuridicamente inesistente.

Tutto ciò premesso la società Barillà Funghi srl. in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore sig.ra Musolino Pasqualina, come sopra domiciliata, rappresentata e difesa

CITA

- *il sig. Fubelli Franco, nel suo domicilio eletto in Roma, P.le Clodio n. 18, presso il suo procuratore domiciliatario Avv. Marciano Petrillo e nella sua residenza in Roma, Via Carolei n. 22 (00173)*
- *S.E.I.B.A. – Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione, in persona del suo legale rappresentante p.t., con sede in Roma, Via Sardegna n. 50 (00187)*

a comparire innanzi al Tribunale Civile di Roma, sezione e giudice designandi, nella nota sede di Roma, Viale G. Cesare, n. 54/b, all'udienza del 12 dicembre 2016, ore di rito, sezione e giudice che sarà designato ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., con l'invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme dell'art. 166 c.p.c., con avvertimento che in difetto si procederà in contumacia e comunque costituendosi oltre i termini

di legge incorrerà nelle decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, accogliere la domanda attrice e per l'effetto:

- 1. In via preliminare dichiarare legittima ed ammissibile la spiegata opposizione;*
- 2. Nel merito, dichiarare nulla e/o inefficace nei confronti di Barillà Funghi srl e, comunque, revocare l'impugnata sentenza n. 24413/2102 emessa dal Tribunale di Roma e pubblicata in data 12.12.2012 e passata in giudicato, emessa a definizione del procedimento civile r.g.n. 63529/2010, promosso dal sig. Fubelli Franco nei confronti della S.E.I.B.A. Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione, nonché tutti i successivi atti posti in essere, per le motivazioni esposte in narrativa;*
- 3. accertare e dichiarare il diritto di proprietà esclusiva della società Barillà Funghi srl sul terreno così come descritto ed individuato nella relazione in atti per intervenuta usucapione ventennale ex art. 1158 c.c.;*

Con vittoria di spese, competenze ed onorari da distrarsi a favore dello scrivente procuratore che si dichiara antistatario.

Ai fini del contributo unico si dichiara che il valore della presente causa è indeterminabile.

In via istruttoria si chiede ammettersi interrogatorio formale del sig. Fubelli Franco e prova per testi sulle circostanze di fatto di cui in narrativa precedute da "Vero che", nonché su quelle che verranno capitolate con le note ex art. 183 VI comma c.p.c. n. 6.

Si indicano come testi: il sig. Mauro Antonio, nato a Terzigno (NA) il 16.03.1954, residente in Via Spadola n. 74, il sig. Barillà Paolo, nato a Roma il 2.3.64, residente in Roma, Via Muro Lucano 19, salvo altri.

Si produrranno all'atto della costituzione in giudizio i seguenti documenti con salvezza di ogni altro diritto:

- 1) Copia Atto Costitutivo Barillà Funghi srl;*
- 2) Copia visura camerale Barillà Funghi srl;*
- 3) Copia relazione geom. Priori ed allegati;*
- 4) Copia contratto di locazione;*
- 5) Copia domanda di sanatoria;*
- 6) Copia verbale di infrazione;*
- 7) Copia ispezione ipotecaria del 27.05.2014;*

- 8) *Copia sentenza n. 24413/2102 e Copia verbali di udienza procedimento civile RGN 63529/2010;*
- 9) *Copia mappa percorso estratta da internet;*
- 10) *Visura storica camerale della S.E.I.B.A. e delibera di messa in liquidazione;*
- 11) *Copia visure catastali;*
- 12) *Copia denuncia - querela presentata dalla sig.ra Musolino nei confronti del sig. Fubelli e copia verbale di assunzione di sommarie informazioni;*
- 13) *Richiesta Rinvio a giudizio Procura della Repubblica di Roma;*
- 14) *Copia domanda di mediazione civile obbligatoria proposta da Barillà Funghi srl e copia verbale di mediazione.*

Roma 14 luglio 2016

Avv. Alessandro Montanari

- Che all'udienza del 12.12.16 stante l'esito negativo della notifica dell'atto di citazione nei confronti della Seiba in liquidazione Spa, la causa veniva rinviata all'udienza del 21.6.17 h. 9,30 autorizzando la scrivente società al rinnovo della notifica;
- Che anche detta notifica ha avuto esito negativo stante l'intervenuta cancellazione della società Seiba in liquidazione Spa dal registro delle imprese e pertanto si rende necessaria la notifica nei confronti dei soci della stessa quali successori nei rapporti attivi ancora facenti capo alla società;
- Che con provvedimento del 29.11.19, il G.I. dott. Miccio ha autorizzato la notifica per pubblici proclami nei confronti dei soci disponendo la pubblicazione sulla gazzetta ufficiale di un estratto breve della citazione in rinnovazione, la pubblicazione per intero dell'atto di citazione in rinnovazione sul sito del Tribunale ed il deposito di cui all'art. 150 co 3 c.p.c., rinviando la causa all'udienza del 3.6.2020 h. 9,30;
- Che detto provvedimento si allega al presente atto, dichiarando sin da ora che l'allegata copia informatica è conforme all'originale del medesimo contenuto ed estratto dal fascicolo telematico R.g.n. 53565/16.

Tutto ciò premesso e ritenuto, la Barillà Funghi S.r.l. come in atti rappresentata e difesa

CITA

Tutti i soci della S.E.I.B.A. – Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione a comparire innanzi al Tribunale Civile di Roma, nella nota sede di Roma, Viale G. Cesare, n. 54/b, all'udienza del 3.6.2020, h. 9,30, Sezione V G.I. dott. Miccio, con l'invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme dell'art. 166 c.p.c., con avvertimento che in difetto si procederà in contumacia e comunque costituendosi oltre i termini

di legge incorrerà nelle decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, accogliere la domanda attrice e per l'effetto:

1. In via preliminare dichiarare legittima ed ammissibile la spiegata opposizione;
2. Nel merito, dichiarare nulla e/o inefficace nei confronti di Barillà Funghi srl e, comunque, revocare l'impugnata sentenza n. 24413/2102 emessa dal Tribunale di Roma e pubblicata in data 12.12.2012 e passata in giudicato, emessa a definizione del procedimento civile r.g.n. 63529/2010, promosso dal sig. Fubelli Franco nei confronti della S.E.I.B.A. Società Edile Immobiliare Belvedere Appio spa in liquidazione, nonché tutti i successivi atti posti in essere, per le motivazioni esposte in narrativa;
3. accertare e dichiarare il diritto di proprietà esclusiva della società Barillà Funghi srl sul terreno così come descritto ed individuato nella relazione in atti per intervenuta usucapione ventennale ex art. 1158 c.c.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari da distrarsi a favore dello scrivente procuratore che si dichiara antistatario.

In via istruttoria si chiede ammettersi interrogatorio formale del sig. Fubelli Franco e prova per testi sulle circostanze di fatto di cui in narrativa precedute da "Vero che", nonché su quelle che verranno capitolate con le note ex art. 183 VI comma c.p.c. n. 6.

Si indicano come testi: il sig. Mauro Antonio, nato a Terzigno (NA) il 16.03.1954, residente in Via Spadola n. 74, il sig. Barillà Paolo, nato a Roma il 2.3.64, residente in Roma, Via Muro Lucano 19, salvo altri.

Roma 10 gennaio 2020

Avv. Alessandro Montanari

