

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

ATTO DI CITAZIONE

per

il Sig. **Salvatore Puleo**, c.f. PLUSVT52E18H501L, nato a Roma il 18.05.1952 ed ivi residente alla Via Giuseppe De Camillis n. 8, elett.te dom.to in Roma al P.le delle Medaglie d'Oro n. 7 presso lo studio dell' Avv. Filippo L. J. Silvestri, c.f. SLVFPP67P17F205S (che ai sensi del secondo comma dell'art. 176 c.p.c., dichiara di voler ricevere le comunicazioni dei provvedimenti giudiziari al numero di telefax 06.3540.3248, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata PEC filippolinojacoposilvestri@ordineavvocatiroma.org) il quale, con l'Avv. Alessandro Monti, c.f. MNTLSN83C05H501L (che ai sensi del secondo comma dell'art. 176 c.p.c., dichiara di voler ricevere le comunicazioni dei provvedimenti giudiziari al numero di telefax 06.35402380, ovvero all'indirizzo PEC alessandromonti1@ordineavvocatiroma.org), sia congiuntamente che disgiuntamente, lo rappresentano e difendono giusta procura a margine del presente atto

IN FATTO

1) i Sigg.ri Salvatore Puleo, Anna Di Mario, Maria Teresa Di Mario e Giliana Leoni (*rectius* i suoi eredi in quanto deceduta in data 04.04.2002) sono comproprietari dell'immobile indiviso sito nel comune di Roma alla Via Giuseppe De Camillis civ. 8, piano 3, int. 14, scala B, NCEU Fg. 377, Part. 144, Sub. 34, Cat. A/4, vani 3,5, R.C. Euro 506,13, avendone tutti acquistato la proprietà per successione dagli originari comproprietari (cfr. atto di compravendita del 10.01.1952 - **doc. 1**), cioè o dal Sig. Gaetano Puleo (o dai suoi aventi causa) o dalla Sig.ra Grazia Teresa Cirillo (o dai suoi aventi causa) o anche da entrambi;

2) quanto al Sig. Salvatore Puleo, odierno attore, risulta comproprietario di detto immobile per la quota di 20/36 avendo acquistato tale porzione di proprietà indivisa in parte per successione ereditaria dai suoi genitori, Sigg.ri Gaetano Puleo e Grazia Teresa Cirillo (cfr. dichiarazione di successione del Sig. Gaetano Puleo del 05.11.1979 - **doc. 2**) e in parte per successione testamentaria da sua sorella, Sig.ra Antonia Puleo, che lo istituiva unico erede con testamento

pubblico del 16.02.1983 (cfr. testamento pubblico del 16.02.1983 registrato in data 28.05.2002 – **doc. 3**)

3) quanto alla Sig.ra Anna Di Mario, nipote dell'odierno attore, risulta comproprietaria di detto immobile per la quota di 5/36 avendo acquistato tale porzione di proprietà indivisa per successione ereditaria da sua madre, Sig.ra Carmela Puleo (coniugata Di Mario), già erede degli originari comproprietari Sigg.ri Gaetano Puleo e Grazia Teresa Cirillo, suoi genitori;

4) quanto alla Sig.ra Maria Teresa Di Mario, altra nipote dell'odierno attore, risulta comproprietaria di detto immobile per la quota di 5/36 avendo acquistato tale porzione di proprietà indivisa per successione ereditaria da sua madre, Sig.ra Carmela Puleo (coniugata Di Mario), già erede degli originari comproprietari Sigg.ri Gaetano Puleo e Grazia Teresa Cirillo, suoi genitori;

5) quanto, invece, alla Sig.ra Giliana Leoni (o meglio dei suoi eredi in quanto deceduta in data 04.04.2002 – cfr. certificato di morte **doc. 4**), seconda moglie dell'originario comproprietario Sig. Gaetano Puleo, risultava comproprietaria di detto immobile per la quota di 6/36 avendo acquistato tale porzione di proprietà indivisa per successione ereditaria dal coniuge (cfr. ancora dichiarazione di successione del Sig. Gaetano Puleo del 05.11.1979 – **doc. 2**);

6) il solo Sig. Salvatore Puleo, tuttavia, **fermo restando il suo espresso riconoscimento del diritto di comproprietà sull'immobile da parte delle sue due nipoti**, Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario (entrambe per la quota di 5/36 ciascuna) **gode e possiede, uti dominus, da oltre vent'anni e più, precisamente dal 07.05.1979**, comportandosi nei confronti di chiunque come l'unico e solo proprietario, l'immobile in questione e ciò, quindi, anche e soprattutto sulla quota di 6/36 di comproprietà dapprima della Sig.ra Giliana Leoni e, successivamente, dei suoi eredi;

7) l'attore, peraltro, già in data 07.05.1979 (ovvero il giorno dopo la morte del padre), al cospetto dell'altra comproprietaria Sig.ra Anna Di Mario, **comunicava espressamente alla Sig.ra Giliana Leoni** - fermo il riconoscimento dei diritti delle sue due nipoti - la sua **espresa volontà di detenere l'intera proprietà dell'immobile**, intendendo con ciò **escluderla definitivamente dal godimento del suo diritto di comproprietaria**;

8) difatti l'odierno attore, in tale conversazione, assumeva che tale immobile fosse da sempre appartenuto ed abitato dall'originario nucleo familiare del *decuius* (ovvero quello composto dal padre, Sig. Gaetano Puleo, dalla sua prima moglie nonché madre dell'attore, Sig.ra Grazia Teresa Cirillo e dalle sue due sorelle, Sigg.re Antonia e Carmela Puleo) e, perciò, che avrebbe in tutti i modi impedito alla Sig.ra Leoni di rivendicare alcun diritto sullo stesso in quanto, moralmente, egli se ne sentiva in dovere per rispetto nei confronti della defunta madre;

9) **la Sig.ra Giliana Leoni**, in tale occasione, sempre al cospetto della Sig.ra Anna Di Mario che assisteva a tutta la conversazione, prendendo atto delle parole del "figliastro", **ne accettava, suo malgrado, la volontà**, affermando che da quel momento in poi, **avrebbe rinunciato ad esercitare ogni suo diritto sul bene in questione**, disinteressandosi, quindi, di ogni atto di godimento e/o gestione e/o disposizione dell'abitazione ma a condizione che non le venisse mai chiesto di contribuire, anche in minima parte, alle spese di gestione e manutenzione del bene, sia ordinarie che straordinarie;

10) il Sig. Salvatore Puleo, da parte sua, accettava tale "condizione" imposta dalla Sig.ra Giliana Leoni;

11) nei giorni successivi, oltretutto, il Sig. Puleo provvedeva altresì a far **sostituire le serrature delle porte d'accesso all'immobile** mantenendone esclusivamente la disponibilità materiale e consegnandone un' ulteriore copia solo alla sua nipote, nonché comproprietaria, Sig.ra Anna Di Mario;

12) alla Sig.ra Giliana Leoni, invece, tali chiavi non venivano mai consegnate dall'attore né la stessa ne entrava in possesso per il tramite di terzi soggetti;

13) successivamente, quindi, il possesso *uti dominus* da parte dell'attore sull'intero appartamento (e quindi anche sulla quota di proprietà della Sig.ra Leoni) perdurava per oltre vent'anni (e anche più), essendo sempre stato continuo, non interrotto, pacifico, pubblico, non equivoco e **accompagnato, quindi, dall'animo di tenere la quota di proprietà della Sig.ra Giliana Leoni (e dei suoi eredi) come propria escludendo espressamente, pertanto, quest'ultima dall'esercizio del suoi diritto di comproprietaria (al quale,**

peraltro, si può pacificamente affermare che la stessa avesse rinunciato “di fatto” in data 07.05.1979);

14) il legittimo possesso dell'attore anche sulla quota di proprietà della Sig.ra Leoni non è, peraltro, mai stato contestato dalla medesima né, tantomeno, dai suoi eredi successivamente al suo decesso;

15) **la Sig.ra Giliana Leoni, infatti, aveva sin dall'origine riconosciuto in capo all'attore e alle sue nipoti, Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario, la loro qualità di unici comproprietari dell'intero bene con ciò quindi rinunciando, de facto, all'esercizio del suo diritto di comproprietaria** sulla sua quota indivisa, pari a 6/36 dell'intera proprietà;

16) a conferma di ciò, peraltro, si rileva come la Sig.ra Giliana Leoni non fosse mai stata residente presso l'abitazione sita in Roma alla Via G. De Camillis n. 8, avendo sempre abitato, di contro, presso la sua abitazione di Via Bernardino Telesio n. 14 (peraltro anche unitamente al coniuge nonché padre dell'odierno attore almeno sino alla morte del medesimo avvenuta in data 06.05.1979) e ciò sino al 04.06.1999, quando emigrò nel Comune di Ardea (Rm), per andare a vivere nei pressi delle abitazioni dei suoi fratelli rimasti ancora in vita ove, successivamente, decedeva; (cfr. certificati storici anagrafici allegati **doc. 5** e **doc. 6**)

17) infatti, per oltre vent'anni il Sig. Salvatore Puleo e, per quanto di loro spettanza, le Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario, hanno provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria di detto immobile, apportandovi altresì delle modifiche strutturali (e non) anche autorizzando, a tal fine, soggetti terzi a compiere detti interventi (cfr. lettera del 12.04.2012 inviata all'Arch. Luca Mirtella dalla comproprietaria Sig.ra Anna Di Mario per autorizzare - di concerto con il Sig. Puleo - i lavori di ristrutturazione dell'immobile - **doc. 7**) senza, quindi, dover chiedere conto ad altri soggetti;

18) il Sig. Puleo, oltretutto, negli anni si faceva carico integralmente di tutte le spese relative all'uso dell'immobile, quali ad esempio quelle condominiali (cfr., *ex plurimis*, ricevute oneri condominiali corrisposti dall'attore - **doc. 8**);

19) avendo ad oggi l'attore, di comune accordo con le altre comproprietarie Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario per le loro rispettive quote, interesse ad

alienare l'intero immobile a terzi (cfr. **incarico di mediazione per vendita immobiliare** conferito all'Agenzia Teconocasa "A.M. Monti di Creta S.r.l." del 03.06.2014 – **doc. 9**), in mancanza di un valido atto pubblico relativo all'acquisto della proprietà anche dei 6/36 di proprietà degli eredi della Sig.ra Giliana Leoni, risulta opportuno far dichiarare innanzi al Tribunale adito la sua qualità di comproprietario anche su tale quota dell'immobile per effetto della intervenuta prescrizione acquisitiva, di cui agli artt. 1158 e seguenti, onde successivamente procedere alla regolarizzazione catastale ed alle necessarie trascrizioni e volturazioni in conservatoria dei registri immobiliari;

20) il bene di cui si rivendica l'acquisto per usucapione costituisce mera porzione (per l'esattezza la quota di 6/36 dell'intera proprietà) dell'unità abitativa indivisa già di proprietà per gran parte dell'odierno attore il cui valore, quindi, atteso che l'intero immobile è stato valutato in € 265.000,00 nell'incarico di mediazione per la vendita immobiliare del 03.06.2014 (**doc.9**), è pari ad € 44.000,00;

21) la Sig.ra Giliana Leoni, come già sopra anticipato, ormai vedova, decedeva in Ardea (Rm) alla data del 04.04.2002, senza disporre dei propri beni e senza che alcuno provvedesse a denunciare la sua successione; (cfr. ancora certificato di morte **doc. 4**);

22) pertanto, a quanto è dato sapere, non avendo la Sig.ra **Giliana Leoni** dei discendenti, **le succedevano i suoi collaterali** (e, per quelli a lei premorti, i loro aventi causa), vale a dire:

a) il Sig. **Benito Leoni**, fratello della Sig.ra Giliana Leoni;

b) la Sig.ra **Vincenza Leoni**, sorella della Sig.ra Giliana Leoni;

c) la Sig.ra **Maria Parnaselci** ed i Sigg.ri **Jone e Stefania Leoni** (rispettivamente coniuge e figli del premorto fratello della Sig.ra Giliana Leoni, Sig. Giuseppe Leoni);

d) la Sig.ra **Anna Varmi** ed i Sigg.ri **Luciano e Daniela Leoni**, (rispettivamente coniuge e figli del premorto fratello della Sig.ra Giliana Leoni, Sig. Elbano Leoni);

e) gli eventuali eredi della Sig.ra **Lilia Leoni**, sorella della Sig.ra Giliana Leoni deceduta in data 15.03.1981;

23) tuttavia, **per quanto riguarda la successione della Sig.ra Lilia Leoni alla sorella, Sig.ra Giliana Leoni, a differenza delle ricerche effettuate sugli altri eredi legittimari della Sig.ra Giliana Leoni per i quali, non senza difficoltà, è stato comunque possibile appurarne il numero e l'identità, la ricerca è risultata impossibile in quanto sulla persona della Sig.ra Lilia Leoni non è risultato possibile effettuare ricerche approfondite;**

24) infatti, a seguito di una richiesta di informazioni (cfr. comunicazione PEC del 15.06.2015 – **doc. 10**) inoltrata a mezzo degli scriventi procuratori presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Monte Argentario, luogo ove si sapeva che la Sig. Lilia Leoni fosse nata in epoca ormai remota (ovvero il 25.08.1923), ci si limitava ad apprendere che la medesima fosse ivi nata e che avesse contratto matrimonio in Roma - in data 21.05.1949 - con tale Sig. Gentile Piemonte e che, successivamente, fosse deceduta in Roma in data 15.03.1981 (cfr. estratto per riassunto degli atti di nascita del 17.06.2015 – **doc. 11**) ;

25) lo stesso Comune di Monte Argentario precisava, inoltre, ancora in risposta alla richiesta di informazioni inoltrata in data 15.06.2015, che **“PER QUANTO RIGUARDA GLI EVENTI MIGRATORI ED ANAGRAFICI DELLA SIG.RA LEONI LILIA, NON SONO STATI RINVENUTI ATTI IN ARCHIVIO, DISTRUTTO DA EVENTI BELLICI E QUINDI RISALENTI AL CENSIMENTO DEL 1961”**; (cfr. comunicazione del Comune di Monte Argentario a mezzo PEC del 17.06.2015 – **doc. 12**)

26) **in estrema sintesi, il Comune di nascita della Sig.ra Lilia Leoni, attestava che della stessa non potevano essere fornite informazioni né circa suoi eventuali trasferimenti di residenza né, tantomeno, circa il suo stato di famiglia e, quindi, a titolo esemplificativo, se avesse mai generato dei figli e, di conseguenza, se a sua volta avesse degli eredi legittimi che potessero succederle oltre al coniuge, Sig. Piemonte Gentile del quale, tuttavia, neppure si è riusciti ad ottenere informazioni anagrafiche e che, comunque, presumibilmente si ritiene deceduto;**

27) pertanto, per gli eventuali eredi della Sig.ra Lilia Leoni, si rende necessario notificare il presente atto ex art. 150 c.p.c. per pubblici reclami;

DIRITTO

La narrativa dell'atto dimostra come il Sig. Salvatore Puleo sia divenuto il legittimo proprietario della parte indivisa di comproprietà pari a 6/36 del fabbricato urbano *de quo* appartenente alla Sig.ra Giliana Leoni (e, successivamente, ai suoi eredi), per intervenuta usucapione.

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà, a titolo originario, per effetto del possesso protratto per un certo tempo.

I due elementi imprescindibili per l'avverarsi dell'usucapione sono il possesso della cosa e il trascorrere di tempo.

Il legislatore, con l'istituto dell'usucapione, ha inteso tutelare il c.d. valore di organizzazione del possesso, giacché *“ogni mutamento inaspettato dello stato di fatto ha un costo sociale e perciò giustifica la difesa del possessore senza diritto contro chi sia ugualmente privo del diritto”* (in dottrina, vd. *Istituzioni di Diritto Privato*, Trimarchi, pag. 587-588)

Ciò significa che, trascorso un certo numero di anni, il possesso si consolida e finisce così per assumere un peso tale da prevalere sulle ragioni del proprietario rimasto inerte.

Per essere rilevante ai fini dell'usucapione, tuttavia, il possesso deve rispettare alcuni requisiti.

Innanzitutto esso dovrà essere **pacifico e palese**.

Il possesso valido per l'usucapione implica l'intenzione di comportarsi come proprietario del bene (*uti dominus*).

Dalla formulazione dell'art. 1158 c.c. emerge, in primo luogo che il possesso deve essere “continuo”.

Nel caso di specie, vertendosi in ipotesi di usucapione di beni immobili, il possesso deve essere continuato per venti anni (usucapione ordinaria).

Poiché possa aversi usucapione il possesso deve manifestarsi permanentemente, senza interruzioni di alcun tipo.

Allo stesso tempo ci deve essere la totale inerzia dell'effettivo proprietario (o meglio della comproprietaria nel caso di specie), che di fronte al manifestarsi di tale possesso deve rimanere indifferente ed inattivo.

Segnatamente in tema di **usucapibilità della proprietà pro quota di un bene indiviso** (qual è il caso che ci occupa) l'orientamento della Suprema Corte è

ormai consolidato e pacifico nell'affermarne la piena e possibile configurabilità (cfr. Cass. Sez. II del 01.1.1997 n. 9557, Cass. Sez. II del 26.11.1997 n. 11842, Cass. Civ. del 23.10.1990 n. 10294, Cass. Del 09.04.1990 n. 2944).

In particolare, la Cassazione ha altresì affermato che “in tema di comunione, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione nel possesso nei rapporti tra comproprietari, ai fini della decorrenza della usucapione è idoneo soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi, per un verso, l'impossibilità assoluta per gli altri (o per un solo altro n.d.r.) partecipanti di proseguire il rapporto materiale con il bene e, per altro verso, denoti inequivocabilmente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva” (cfr. Cass. del 09.04.1990 n. 2944)

E ancora, più di recente, è stato affermato che “il godimento del bene comune può essere invocato dal comproprietario, al fine dell'usucapione della proprietà dello stesso, solo quando si traduca in possesso esclusivo con riguardo sia al corpus che all'animus incompatibile con il permanere del compossesso altrui” (cfr. Cass. del 26.06.1999 n. 6382) o che “per il combinato disposto dell'art. 1102, c. 2 cc. E 1141, comma 2 c.c. con riferimento ai beni in comunione non è sufficiente il solo possesso perché possa maturare l'usucapione a favore di uno dei compartecipanti occorrendo un comportamento materiale che esteriorizzi sin dall'inizio in maniera non equivoca l'intento di possedere il bene in maniera esclusiva” (cfr. Cass. del 29.09.200 n. 12961)

Ciò è quanto effettivamente avvenuto nel caso che ci occupa, posto che la Sig.ra Giliana Leoni (nonché, successivamente, i suoi eredi), almeno sin dal **07.05.1979**, ha riconosciuto inequivocabilmente in capo all'attore il suo pieno possesso anche sulla quota indivisa di 6/36 di sua proprietà, senza più avanzare alcuna tipo di pretesa (ma neanche partecipando alla divisione delle spese) e rimanendo del tutto inerte.

Anzi, come già accennato in parte narrativa del presente atto - e ciò sarà confermato dalle risultanze istruttorie dell'odierno instaurando giudizio - **il Sig. Salvatore Puleo manifestò espressamente ed inequivocabilmente in data 07.05.1979 alla Sig.ra Giliana Leoni la sua volontà escluderla ed**

estrometterla dalla comunione e la stessa, dal canto suo, altrettanto pacificamente affermò di voler rinunciare definitivamente, da quel momento e per sempre, all'esercizio del suo diritto di comproprietà.

Nei giorni successivi, infatti, l'attore diede incarico ad un tecnico di sua fiducia affinché sostituisse le serrature dell'immobile in questione.

Oltretutto, si significa che gli eredi della Sig.ra Giliana Leoni, mai hanno fatto diversamente alla loro dante causa, anch'essi disinteressandosi del tutto, dal momento della morte della medesima (avvenuta il 04.04.2002) e sino ad oggi, del bene in esame senza, quindi, rivendicare mai alcun diritto sullo stesso.

Inoltre, val la pena di evidenziare che in tutti questi anni, il Sig. Salvatore Puleo e, per quanto di loro spettanza le altre comproprietarie Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario, si è sempre sobbarcato in via esclusiva tutti gli oneri ed i costi relativi alla gestione ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile in questione (cfr. **doc. 8**), né ha mai chiesto alcuna autorizzazione alla Sig.ra Giliana Leoni (né, tantomeno, ai suoi eredi) per compiere gli interventi di ristrutturazione che sono stati effettuati sull'immobile (cfr. **doc. 7**), né, ovviamente, si è mai visto opporre alcun diniego da chicchessia.

Tanto considerato, in fatto ed in diritto, il Sig. **Salvatore Puleo**, come in epigrafe rappresentato, difeso e domiciliato

CITA

il Sig. Benito Leoni, la Sig.ra Vincenza Leoni, la Sig.ra Maria Pernalci il Sig. Jone Leoni, la Sig.ra Stefania Leoni, la Sig.ra Anna Varmi, il Sig. Luciano Leoni, la Sig.ra Daniela Leoni, nonché **gli eredi della Sig.ra Lilia Leoni, collettivamente ed impersonalmente**, mediante notifica per pubblici reclami come da istanza in calce al presente atto, a comparire innanzi al Tribunale di Roma nei noti locali di Viale G. Cesare n. 54B/Via Lepanto n. 4, all'udienza del **15 settembre 2016**, con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 c.p.c. e 167 c.p.c. e che, in caso di mancata costituzione, si procederà in loro dichiarata contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione

In via principale

1) accertare e dichiarare che il Sig. Salvatore Puleo ha acquistato per usucapione dalla Sig.ra Giliana Leoni (ovvero dai suoi eredi) la quota di proprietà indivisa, pari a 6/36 dell'intera superficie, dell'immobile sito nel comune di Roma alla Via Giuseppe De Camillis civ. 8, piano 3, int. 14, scala B, NCEU Fg. 377, Part. 144, Sub. 34, Cat. A/4, vani 3,5, R.C. Euro 506,13, ordinando la trascrizione della emananda sentenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio) di Roma, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

In ogni caso

Con vittoria di spese, diritti ed onorari in caso di opposizione.

In via istruttoria chiede, sin d'ora, ammettersi i seguenti mezzi di prova:

- Prova per testi indicando a testimone: **a)** la Sig.ra **Anna Di Mario**, residente in Cerveteri (Rm) alla Via G. Marini n. 13, **sui capp. da 1 a 8** che seguono; **b)** il Sig. **Nicola Nicolini**, residente in Roma alla Via dei Casalotti n. 153/A, **sui capp. 1, 2, 7 e 8** che seguono; **c)** il Sig. **Giuseppe D'Amico**, residente in Roma alla Via G. De Camillis n. 23, **sui capp. 1, 2, 7 e 8** che seguono:

1. *Vero è che il Sig. Salvatore Puleo sin dal 07.05.1979 e, comunque, da oltre vent'anni, gode del possesso dell'immobile indiviso sito nel comune di Roma alla Via Giuseppe De Camillis civ. 8, piano 3, int. 14, scala B, NCEU Fg. 377, Part. 144, Sub. 34, Cat. A/4, vani 3,5, R.C. Euro 506,13 in maniera pacifica, indisturbata, continuativa, e ciò, quindi, anche e soprattutto sulla quota di 6/36 di comproprietà dapprima della Sig.ra Giliana Leoni e, successivamente, dei suoi eredi?*
2. *Vero è che il Sig. Salvatore Puleo sin dal 07.05.1979 e, comunque, da oltre vent'anni, provvede - unitamente alle sole altre comproprietarie Sigg.re Anna e Mariateresa Di Mario per quanto di loro spettanza - alla manutenzione, riparazione, utilizzazione, pulizia e custodia dell'immobile in questione?;*

3. *Vero è che il Sig. Salvatore Puleo, in data 07.05.1979, comunicò inequivocabilmente alla Sig.ra Giliana Leoni la sua volontà di escluderla ed estrometterla dalla comunione sull'immobile sito in Via Giuseppe De Camillis civ. 8 - Roma?;*
4. *Vero è che l'odierno attore, sempre in data 07.05.1979, affermava che l'immobile sito in Via Giuseppe De Camillis civ. 8 - Roma fosse da sempre appartenuto ed abitato dalla sua famiglia (ovvero dal nucleo familiare composto dal padre, Sig. Gaetano Puleo, dalla madre, Sig.ra Grazia Teresa Cirillo e dalle sue due sorelle, Sigg.re Antonia e Carmela Puleo) e, perciò, che avrebbe in tutti i modi impedito alla Sig.ra Giliana Leoni di rivendicare alcun diritto sullo stesso in quanto, moralmente, egli se ne sentiva in dovere per rispetto nei confronti della defunta madre ?*
5. *Vero è che, ancora in data 07.05.1979, la Sig.ra Giliana Leoni affermò al cospetto dell'attore di voler rinunciare definitivamente, da quel momento e per sempre, in favore del Sig. Salvatore Puleo all'esercizio del suo diritto di proprietà sull'immobile pari alla quota di 6/36 dello stesso ?;*
6. *Vero è che, quindi, la Sig.ra Giliana Leoni, sin dal 07.05.1979 riconosceva in capo all'attore e alle sue nipoti, Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario, la loro qualità di unici comproprietari dell'intero bene ognuno per le rispettive quote ?;*
7. *Vero è che nei giorni successivi al 07.05.1979, l'attore diede incarico ad un tecnico di sua fiducia affinché fossero sostituite le serrature dell'immobile in questione ?*
8. *Vero è che, nel corso degli anni in cui si protrasse il possesso indisturbato, il Sig. Salvatore Puleo (e, per quanto di loro spettanza, le Sigg.re Anna e Maria Teresa Di Mario), provvedeva alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, apportandovi altresì delle modifiche strutturali (e non) anche autorizzando, a tal fine, soggetti terzi a compiere detti interventi?;*

Si chiede altresì di essere ammessi a prova contraria a quella eventualmente articolata da controparte.

Si producono in copia i seguenti documenti:

- 1) atto di compravendita immobiliare del 10.01.1952;
- 2) dichiarazione di successione del Sig. Gaetano Puleo del 05.11.1979;
- 3) testamento pubblico del 16.02.1983 registrato in data 28.05.2002;
- 4) certificato di morte Sig.ra Giliana Leoni;
- 5) certificato storico anagrafico Sig.ra Giliana Leoni – Comune di Roma;
- 6) certificato storico anagrafico Sig.ra Giliana Leoni – Comune di Ardea (Rm);
- 7) lettera di autorizzazione lavori del 12.04.2012;
- 8) spese sostenute dal Sig. Salvatore Puleo;
- 9) incarico mediazione per vendita immobiliare del 03.06.2014;
- 10) comunicazione a mezzo PEC del 15.06.2015 inviata al Comune di Monte Argentario;
- 11) estratto per riassunto degli atti di nascita del 17.06.2015;
- 12) comunicazione del Comune di Monte Argentario a mezzo PEC del 17.06.2015;
- 13) visura per immobile;

Ai fini del computo del contributo unificato, si dichiara che il valore del presente giudizio è pari ad € 44.000,00 e, pertanto, il C.U. è dovuto nella misura di € 518,00.

Salvo ogni altro diritto

Roma, 20.11.2015

Avv. Alessandro Monti

Avv. Filippo L. J. Silvestri