

Gatti Pavesi Bianchi Ludovici

Piazza Borromeo, 8 - 20123 MILANO

Tel. 02.859751 - Fax 02.809447

TRIBUNALE DI ROMA

(R.G. n. 4648/2026 V.G. – Giudice dott. Lorenzo Pontecorvo)

RICHIESTA PUBBLICAZIONE SUL SITO WEB DEL TRIBUNALE DI ROMA

Nell' interesse di **BFF Bank S.p.A.** (cod. fisc. e P.IVA 07960110158), con sede legale in 20148 - Milano, Via Lodovico Scarampo n. 15, in persona dell'Amministratore Delegato dott. Giuseppe Sica, rappresentata e difesa, in via anche disgiunta tra loro, dagli avvocati Rocco Ferrari, Antonio Satalino e Andrea Sacco ed elettivamente domiciliata presso l'avv. Simone De Angelis, con studio in Roma, Via Aurelia, 137 giusta procura alle liti su foglio separato dal quale è stata estratta copia informatica per immagine allegata alla busta telematica contenente l'atto di citazione,

PREMESSO CHE

1. con ricorso ai sensi degli artt. 150 c.p.c. e 50 disp. att. c.p.c., BFF Bank S.p.A. chiedeva di essere autorizzata alla notifica per pubblici proclami nei confronti dei condomini del Supercondominio Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147;
2. con provvedimento del 29 aprile 2026 l'intestato Tribunale autorizzava BFF Bank S.p.A. a procedere ai sensi e per gli effetti dell'art. 150 cod. proc. civ. alla notifica per pubblici proclami dell'atto di citazione e della domanda di mediazione;
3. tra le modalità prescritte veniva disposta la pubblicazione integrale, a cura della cancelleria, dei summenzionati atto di citazione e domanda di mediazione sul sito web del Tribunale di Roma;

con la presente BFF Bank S.p.A., come in atti rappresentata, difesa e domiciliata

TRASMETTE

alla Cancelleria i seguenti documenti:

- a. atto di citazione e autorizzazione per la notificazione per pubblici proclami;
- b. convocazione primo incontro di mediazione obbligatoria;
- c. decreto di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami emesso dal Presidente del Tribunale di Roma il 29 aprile 2026;

Gatti Pavesi Bianchi Ludovici

Piazza Borromeo, 8 - 20123 MILANO

Tel. 02.859751 - Fax 02.809447

E PRESENTA RISPETTOSA ISTANZA AFFINCHÈ

L'ill.mo Sig. Cancelliere provveda alla pubblicazione della predetta documentazione sul sito web del Tribunale civile di Roma come prescritto dal Presidente del Tribunale con provvedimento del 29 aprile 2026.

Milano-Roma, 20 maggio 2026



Avv. Rocco Ferrari



Avv. Antonio Satalino



Avv. Andrea Sacco

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

ATTO DI CITAZIONE

nell'interesse di **BFF Bank S.p.a.** (cod. fisc. e P. IVA 07960110158), con sede in 20148 - Milano, Via Lodovico Scarampo, 15, in persona dell'Amministratore Delegato dott. Giuseppe Sica (cod. fisc. SCIGPP77D19H703L), rappresentata e difesa, in via anche disgiunta tra loro, dagli avvocati Rocco Ferrari (cod. fisc. FRRRCC71A02G337P; p.e.c. *rocco.ferrari@pec.gplex.it*), Antonio Satalino (cod. fisc. STLNTN81T06C741R; p.e.c.: *antonio.satalino@pec.gplex.it*) e Andrea Sacco (cod. fisc. SCCNDR87S05F158G; p.e.c.: *andrea.sacco@milano.pecavvocati.it*) ed elettivamente domiciliata presso l'avv. Simone De Angelis, con studio in Roma, Via Aurelia, 137 (cod. fisc. DNGSMN71B20H501V; p.e.c. *simonedeangelis@ordineavvocatiroma.org* giusta procura alle liti su foglio separato dal quale è stata estratta copia informatica per immagine allegata alla busta telematica contenente il presente atto (**All. A**). I suddetti avvocati dichiarano di voler ricevere tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento ai suindicati indirizzi p.e.c.

-attrice-

CONTRO

I condomini del **Supercondominio Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147**, costituito tra i proprietari degli immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Roma, località Mostacciano - Lott XII Comparto Z23, retto dal regolamento di cui all'atto a rogito del notaio Filippo Grispini del 10 gennaio 1985, n. rep. 51080 / n. racc. 17522, tra cui **DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.** (cod. fisc. e P.IVA 05553101006), società di gestione del fondo alternativo di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Renaissance - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato", con sede legale in Roma, Via Saverio Mercadante n. 18, quale proprietaria dell'immobile ricadente all'interno del Compendio Immobiliare, denominato **Edificio B**.

-convenuti-

Parole chiave ai sensi del D.M. 110/2023

scioglimento di supercondominio – Art. 61 disp. att. c.c. – Art. 62 disp. att. c.c. – autonomia strutturale e funzionale

1. I PRESUPPOSTI FATTUALI DELLA PRESENTE INIZIATIVA PROCESSUALE

1.1. A seguito dell'atto di fusione per incorporazione con Depobank – Banca Depositaria Italiana S.p.A. (già Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane S.p.A.) del 1° marzo 2021 (cfr. ns. **doc. 2**), BFF Bank S.p.a. (di seguito anche la “**Banca**”) è divenuta proprietaria del fabbricato cielo terra ad uso uffici, denominato **Edificio D** (di seguito l’“**Immobile**”), sito all'interno del compendio immobiliare di Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147, ricadente nel Lotto XII - Comparto Z23, realizzato in località Mostacciano, Roma (il “**Supercondominio**”).

L'Immobile **(i)** è costituito da quattro corpi scala autonomi, a servizio esclusivo dello stesso, che collegano i diversi piani (un piano sotterraneo, occupato da archivi, magazzini e locali tecnici; un piano terra, composto da tre negozi; quattro piani adibiti ad ufficio e un piano quinto occupato da impianti tecnici), nonché **(ii)** è servito da due scale centrali, vicino alle quali sono ubicati quattro ascensori di collegamento.

La proprietà della Banca, comprensiva sia dell'Immobile sia di aree esterne di pertinenza adibite a posti auto, verde e viabilità, risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 869, come segue:

IMMOBILE

- Foglio 869 Mapp. 583 Subb. 503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514

AREE ESTERNE DI PERTINENZA ADIBITE A POSTI AUTO

- Foglio 869 Mapp. 586 Subb. 1-2-3-4

- Foglio 869 Mapp. 587 Subb. 1-2-3-4-5

- Foglio 869 Mapp. 588 Subb. 1-2-3-4-5-6

- Foglio 869 Mapp. 589 Subb. 1-2-3-4-5-6

- Foglio 869 Mapp. 591 Subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9
- Foglio 869 Mapp. 592 Subb. 1-2-3-4-5-6-7-8
- Foglio 869 Mapp. 593 Subb. 1-2-3-4-5-6-7-8
- Foglio 869 Mapp. 595 Subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
- Foglio 869 Mapp. 596 Subb. 1-2-3-4-5
- Foglio 869 Mapp. 597 Subb. 1-2-3-4-5
- Foglio 869 Mapp. 599 Subb. 1-2-3-4-5
- Foglio 869 Mapp. 600 Subb. 1-2-3-4-5

AREE ESTERNE DI PERTINENZA ADIBITE A VERDE E VIABILITÀ

- Foglio 869 Mapp. 613
- Foglio 869 Mapp. 266 Subb. 2.

(ns. **docc. 1-3**).

1.2. L'Immobile, come detto, ricade all'interno del Supercondominio di Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147, che si compone di n. 7 edifici (denominati A, B, C, D, E, FK), nonché di autorimesse (PI, P2, P3, P4), posti auto (P5a, P5b, P6) e zone a verde.

Il Supercondominio è disciplinato dal Regolamento a suo tempo predisposto dalla S.I.C.I.E.T. S.p.a., quale originaria proprietaria dell'intero Comparto, con atto a rogito del Notaio Filippo Grispini del 10.01.1985 (ns. **doc. 4**) ed è costituito - come appurato dalle articolate ricerche effettuate dall'esponente - da circa **587 unità immobiliari** distribuite nei 7 edifici che compongono il Comparto (ns. **docc. 5 e 12**), oltre che da autorimesse, posti auto e zone a verde.

Edificio A	Foglio 869 Mapp. 582	154 unità immobiliari
Edificio B	Foglio 869 Mapp. 584	100 unità immobiliari
Edificio C	Foglio 869 Mapp. 578	76 unità immobiliari
Edificio D	Foglio 869 Mapp. 583	39 unità immobiliari
Edificio E	Foglio 869 Mapp. 579	30 unità immobiliari

Edificio F	Foglio 869 Mapp. 580	101 unità immobiliari
Edificio K	Foglio 869 Mapp. 581	47 unità immobiliari

Nell'ambito del Supercondominio all'Immobile sono stati attribuiti un numero di milionesimi pari a **328.018,51**.

L'area che consente l'accesso all'Immobile è costituita da un piazzale adibito a parcheggio, in prevalenza di proprietà esclusiva, raggiungibile tramite passaggi carrabili e pedonali che si aprono su Via Elio Chianesi e su Via Vinicio Cortese, ricadenti sulle particelle catastali censite al Foglio 869, nn. 612 e 266 (ns. **doc. 9**).

1.3. Come si evince dalla relazione tecnica predisposta dall'Arch. Marco Pesciarelli (ns. **doc. 6**), l'Immobile presenta una piena indipendenza sotto il profilo strutturale, funzionale e impiantistico ed è inoltre munito di un certificato di agibilità autonomo e distinto (rispetto agli altri corpi di fabbrica) (ns. **doc. 7**), il quale, come noto, ai sensi dell'art. 24, co. 4, lett. a), D.P.R. 380/2011, **è rilasciato per "singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi"**.

1.4. In forza del Regolamento Supercondominio, sull'Immobile insistono due specifiche servitù, e segnatamente:

a) il locale destinato ai contatori elettrici dell'Immobile, con accesso da Via Cortesi, è assoggettato a *"servitù gratuita e perpetua per installazione del contatore elettrico per l'illuminazione piazzali e illuminazione esterna"* in favore dei proprietari degli altri edifici del Comparto (cfr. ns. **doc. 4**, art. 5, lett. a);

b) l'intercapedine dell'Edificio D, affacciata sull'autorimessa P1 e P2, è gravata da *"servitù gratuita e perpetua a favore dei fabbricati A e B per transito tubi per innaffiamento e per l'acqua del pozzo alle torri evaporative"* (cfr. ns. **doc. 4**, art. 5, lett. h).

Trattasi, tuttavia, di interferenze non invasive che, come agevolmente riscontrabile, non compromettono l'autonomia funzionale dell'Immobile anche in considerazione del fatto che, come ben illustrato nella Relazione tecnica, non è stata neppure rinvenuta la presenza di tubi di innaffiamento.

1.5. La realizzazione dell'Immobile risale agli anni '80, ragion per cui negli ultimi anni si era resa necessaria – anche in ragione dell'ammaloramento di alcune parti di un edificio – la realizzazione di alcuni interventi di riqualificazione dell'Immobile e, in particolare, della facciata e di altri punti della struttura, al fine di renderla più funzionale e anche architettonicamente più armonica (oltre che appetibile per possibili conduttori).

Purtroppo, però, in ragione del divieto previsto dall'art. 2 del Regolamento Supercondominio ⁽¹⁾, per poter procedere con tali interventi era richiesto il consenso (pressoché impossibile da ottenere per le difficoltà che illustreremo in seguito) di **tutti i condomini** del Supercondominio.

Alla luce di tal esigenza, sussistendo i requisiti di autonomia funzionale dell'Immobile, in occasione dell'assemblea del Supercondominio chiamata il 26 settembre 2022 per deliberare, *inter alia*, lo scioglimento dal Supercondominio dell'Edificio B, la Banca sottoponeva la propria intenzione di procedere con lo scioglimento anche dell'Edificio D (**ns. docc. 8 e 8 bis**).

Ciò in ragione di quanto previsto da **(i)** l'art. 61 co. 1 disp. att. c.c. prevede che *"qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato"*, **(ii)** l'art. 62, co. 1 disp. att. c.c., secondo cui la disposizione richiamata *sub (i)* trova applicazione *"anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice"*) e **(iii)** l'art. 62 comma 2° disp. att. c.c., in base al quale, *"qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso"*, l'esponente sottoponeva la sua intenzione all'assemblea.

⁽¹⁾ Secondo cui *"è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dei beni facenti parte del complesso e comunque quelle che ne alterino l'estetica e l'aspetto architettonico dei beni stessi"* (ns. doc. 4, art. 2).

Senonché, all'esito della votazione, non venivano conseguite le maggioranze richieste dalla previsione codicistiche, ragion per cui la Banca – persistendo l'esigenza di provvedere alle (ormai non più prorogabili) opere di riqualificazione e armonizzazione architettonica della facciata – si vede costretta oggi ad adire l'Autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 61 co. 1 disp. att. c.c., per ottenere lo scioglimento dell'Immobile dal Supercondominio, nonché la costituzione, in proprio favore, delle servitù necessarie a garantirne il pieno e autonomo godimento.

* * *

2. SUI PRESUPPOSTI DI DIRITTO PER OTTENERE LO SCIoglimento DAL SUPERCONDominio

2.1. Dalla lettura coordinata delle disposizioni di cui agli artt. 61 e 62, disp. att., c.c. *supra* richiamate si ricava che lo scioglimento di un condominio relativo a un singolo edificio ovvero a un complesso di edifici, mediante la costituzione di condomini distinti, è consentito a condizione che ciascun edificio presenti i requisiti di autonomia, anche qualora permanga la comunione, tra i partecipanti originari, di talune delle parti comuni individuate dall'art. 1117 c.c.

Con riferimento alla nozione di edificio autonomo, la consolidata giurisprudenza di legittimità ha precisato che *“il termine “edificio” va riferito ad una costruzione, la quale, per dar luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art 62 [disp. att. c.c.], il quale fa riferimento all'art 1117 cod. civ. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi)”* e in tale prospettiva non costituisce ostacolo allo scioglimento la permanenza in comunione dei beni indicati dall'art. 1117 c.c., potendo

la disciplina del loro utilizzo essere oggetto di apposita regolamentazione con riguardo alla ripartizione delle spese e degli oneri connessi ⁽²⁾.

2.2. Sotto altro profilo, la disciplina dettata dall'art. 61, comma 2, disp. att. c.c. prevede che tale misura possa essere disposta dall'Autorità giudiziaria su istanza di una minoranza qualificata dei partecipanti, pari ad almeno un terzo dei comproprietari dell'edificio, o della porzione di esso, oggetto della richiesta di separazione.

A tal riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che al giudice non è attribuito alcun potere di valutazione in ordine alla maggiore o minore convenienza della divisione, né sotto il profilo economico né sotto quello organizzativo, trattandosi di apprezzamenti rimessi esclusivamente all'iniziativa dei condomini interessati. Il sindacato giurisdizionale risulta, invece, circoscritto all'accertamento dell'unico presupposto normativamente rilevante, ossia la concreta divisibilità dell'edificio o del complesso immobiliare in unità dotate di autonomia strutturale ⁽³⁾.

2.3. Ebbene, come vedremo, risultano integrati tutti i requisiti necessari per procedere allo scioglimento giudiziale dell'Immobile di proprietà dell'attrice dal Supercondominio.

In particolare, sotto il profilo della legittimazione della Banca, basterà semplicemente rilevare che la stessa è proprietaria esclusiva dell'Edificio "D", di cui si chiede la separazione dal Supercondominio.

In secondo luogo, l'autonomia dal punto di vista strutturale dell'Immobile rispetto al Supercondominio Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147 emerge *ictu oculi* tanto dalla documentazione catastale prodotta (**doc. 3**), quanto dalla Relazione tecnica predisposta dall'Arch. Pesciarelli, in cui è stato evidenziato come l'Immobile risponde

⁽²⁾ Cfr. Cass. civ., sez. II, 3 settembre 2019, n. 22041.

⁽³⁾ Cfr. Trib. Roma, sez. V, 11 gennaio 2019, n. 752).

ai requisiti contenuti nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820 ⁽⁴⁾ per la definizione di “fabbricato” (ns. **doc. 6**, p. 3).

In aggiunta, sempre dalla Relazione tecnica dell’arch. Pesciarelli si evince, altresì, che la separazione non richiede l’esecuzione di alcuna opera edilizia, posto che:

- l’Immobile è articolato in quattro distinti corpi scala, ciascuno funzionalmente indipendente nel collegamento tra i vari livelli;
- l’accesso avviene mediante un piazzale destinato alla sosta delle autovetture, in larga parte rientrante nella proprietà esclusiva della Banca;
- l’Immobile ha una sua licenza di abitabilità esclusiva.

In definitiva, sussistono tutti i presupposti previsti dalla normativa vigente per procedere giudizialmente con lo scioglimento dell’Immobile dal Supercondominio e di certo non ostano a un provvedimento in tal senso tanto i marginali impianti (di illuminazione dei piazzali e dell’illuminazione esterna, nonché dell’innaffiamento e dell’illuminazione del pozzo e dell’autoclave) che rimarrebbero in comunione *ex art.* 1117 c.c. anche all’esito dell’eventuale accoglimento della domanda, tanto le servitù gravanti sull’Immobile in forza del Regolamento Condominiale ⁽⁵⁾, trattandosi di limitazioni che non compromettono l’autonomia dell’edificio rispetto agli altri fabbricati del Supercondominio (e che, in ogni caso, sono suscettibili anch’essi di permanere anche a seguito dell’eventuale accoglimento della domanda).

* * *

⁽⁴⁾ La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820 presenta un elenco di “*principali definizioni in materia di costruzioni edilizie*” al cui primo punto (punto A) è riportato quanto segue: A - DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome”.

⁽⁵⁾ In base alla Relazione tecnica dell’Arch Pesciarelli, è stata riscontrata (i) “*la presenza di un quadro elettrico situato sulla parete esterna dell’edificio D, sul lato ovest, in prossimità della porta d’entrata al locale contatori. Tale quadro elettrico, stante alle informazioni prese dalla proprietà, dovrebbe essere dedicato all’illuminazione della corte comune e della parte esterna*”, nonché (ii) la presenza di “*tubi per l’innaffiamento e per l’acqua del pozzo alle torri evaporative ed è relativa alla intercapedine che si trova lungo il fronte est al di sotto dell’entrata dell’immobile e confinante con l’intercapedine del fabbricato B*” (**Doc. 6**).

3. SULLA COSTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO.

3.1. Sotto altro profilo, la Relazione tecnica dell'Arch. Pesciarelli evidenzia come l'accesso dalla via pubblica (via Elio Chianesi e via Vinicio Cortese) all'Immobile può avvenire esclusivamente con passaggio sulle aree distinte al Catasto al Foglio 869, Part.lle 612 e 266 (ns. **docc. 6 e 9**).

Ora, poiché **(i)** l'art. 1051, primo comma, c.c. stabilisce che *"Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo."* e **(ii)** l'art. 1032, primo comma, c.c. prevede che *"Quando, in forza di legge, il proprietario di un fondo ha diritto di ottenere da parte del proprietario di un altro fondo la costituzione di una servitù, questa, in mancanza di contratto, è costituita con sentenza."*, al fine di garantire l'accesso all'Immobile da Via Elio Chianesi codesto ill.mo Tribunale dovrà disporre, ai sensi degli artt. 1032 e 1051 c.c., la costituzione di una servitù di passaggio a favore dell'Immobile e delle aree pertinenziali di proprietà della Banca (indicate *supra sub* 1.1.) ed a carico delle aree distinte al Catasto al Foglio 869, Part.lle 612 e 266, conformemente alla planimetria che si deposita con il presente atto (ns. **doc. 9**).

* * *

4. SULLA LEGITTIMAZIONE PASSIVA E LA NECESSITÀ DEL LITISCONSORZIO NECESSARIO

4.1. In tema di condominio, le domande aventi ad oggetto l'estensione del diritto di proprietà o di comproprietà dei singoli devono essere rivolte nei confronti di tutti i condòmini in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile.

4.2. La domanda di scioglimento del condominio, avente ad oggetto la modificazione di un diritto reale - qual è appunto il diritto di proprietà delle cose comuni di cui ciascun condomino è titolare *pro quota*, giacché *"determina la perdita del diritto di proprietà su talune cose, servizi ed impianti da parte di alcuni dei partecipanti al condominio originario, la cui quota si accresce a quella degli altri con conseguente modificazione"*

proporzionale del diritto di godimento sulle cose comuni e del correlativo obbligo di partecipazione alle spese” - richiede la partecipazione di tutti i soggetti che, per le rispettive quote, ne sono titolari e quindi di tutti, e soltanto, i condomini del condominio ⁽⁶⁾.

4.3. Tali principi si applicano anche al “supercondominio”, figura che, per giurisprudenza pacifica, *“viene in essere proprio come il condominio negli edifici” ipso iure et facto*... essendo sufficiente che i singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune alcuni impianti e servizi, rientranti nell’ambito di applicazione dell’art. 1117 c.c., legati da un vincolo di accessorietà ad ognuno degli edifici medesimi”, come nella fattispecie in esame.

Sul punto è bene evidenziare che la Suprema Corte ha in più occasioni sostenuto che il servizio in comune, dal momento che consiste nella prestazione di una attività, può formare oggetto non di proprietà comune, ma di godimento in comune perché tra il diritto di condominio sulle cose e sugli impianti, per mezzo dei quali il servizio si attua, e la titolarità dello stesso servizio non esiste un legame necessario. Con la conseguenza che in tali casi *“il diritto a partecipare alla comunione del servizio non deriva dalla comunione di proprietà, ma dall’assetto conferito per titolo all’esercizio del servizio (per esempio, la servitù)* ⁽⁸⁾.

4.4. Ciò posto, la giurisprudenza della Corte di Cassazione e alcune pronunce di merito hanno conseguentemente sostenuto che, ai fini della configurabilità di un supercondominio, non è indispensabile l’esistenza di beni comuni a più edifici, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, ma è sufficiente la presenza di servizi comuni agli stessi, quali, nei casi esaminati dalla Corte, i servizi di illuminazione, di rimozione dei rifiuti e di portineria ⁽⁹⁾.

⁽⁶⁾ Cfr. *ex multis* Trib. Milano, Sez. XIII, 17 gennaio 2022, n. 10863.

⁽⁷⁾ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 19 gennaio 2018, n. 1344; Cass. Civ., Sez. II, 14 novembre 2012, n. 19939.

⁽⁸⁾ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 8 agosto 1996, n. 7286.

⁽⁹⁾ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19799; Cass. Civ., Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19800.

Ne deriva che, applicando i principi sin qui richiamati, nel caso in esame dovrà necessariamente ravvisarsi la sussistenza di un supercondominio per i servizi comuni prima specificati (le servitù di cui al punto 4.1.), trattandosi di servizi resi ai singoli condomini appartenenti a tutti i condomini dei comparti insistenti sull'area oggetto di causa - ossia il compendio immobiliare di Via Elio Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147.

* * *

5. SULLA NECESSITÀ DELLA NOTIFICAZIONE PER PUBBLICI PROCLAMI AI SENSI DELL'ART. 150 C.P.C.

5.1. Alla luce di quanto precede, poiché il presente atto di citazione contiene una domanda che incide sul diritto di comproprietà di tutti i partecipanti al Supercondominio, lo stesso andrà notificato a **tutti i condomini titolari di diritti reali sulle 547 unità immobiliari** che lo compongono, dando origine a una fattispecie di litisconsorzio necessario.

5.2. In quest'ottica, dal momento che l'onere di identificare e citare tutti i litisconsorti necessari grava sull'esponente, quest'ultimo – facendo leva anche sul novellato art. 1130, n. 6, c.c., secondo cui sussiste l'obbligo per l'amministratore di "*curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza*" – si è diligentemente attivato per **(i)** acquisire copia delle visure catastali (reperite solo in parte, cfr. **ns. doc. 10**), nonché **(ii)** chiedere all'Amministratore del Supercondominio e ai due amministratori dei vari edifici che lo compongono il predetto registro dell'anagrafe condominiale (**ns. docc. 11, 12, 14 e 15**).

Gli esiti di tale ricerca, tuttavia, sono stati sconfortanti.

La Banca ha dovuto infatti constatare, per espressa ammissione dell'amministratore del Supercondominio, dott. Stefano Bianchi, che *"la prolungata assenza di una gestione ordinaria, culminata nella successiva nomina giudiziaria dello scrivente, peraltro oramai non rinnovato per la narrata assenza della maggioranza, non ha consentito di ricostruire compiutamente la compagine condominiale con tutte le immaginabili conseguenze"* e che *"Un'eventuale attività di indagine finalizzata all'individuazione dei Proprietari comporterebbe costi estremamente elevati"* (cfr. ns. **doc. 12**).

Analoghi esiti sortivano le richieste trasmesse, a firma dei sottoscritti procuratori, agli amministratori dei vari edifici che compongono il Supercondominio, uno dei quali – il geom. Danilo Marini – si è addirittura rifiutato di fornire le generalità dei condomini.

Nonostante le ricerche dell'esponente, ad oggi si è addivenuti all'individuazione di soli **396 nominativi** su 547 unità immobiliari – un numero, quindi, sicuramente rilevante – di cui di seguito si riporta l'elenco con indicazione, ove disponibile, dell'indirizzo pec (cui l'esponente si dichiara disponibile a procedere comunque con la notifica telematica) e con la puntualizzazione – stando a quanto riferito dallo stesso amministratore del Supercondominio – che tale elenco non può neppure ritenersi affidabile e corretto (cfr. ns. **doc. 12**).

NOMINATIVO	Codice fiscale	Indirizzo	Pec
A. Annibali	/	00071 Pomezia (RM), via Odisseo n. 7	/
A. Devanna	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
A. Federici	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
A. Lovari	/		/
A. Tarroni	/	00124 Roma, via Amipsia n. 36	/
A. Belleggia	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Agenzia Demanio	06340981007	00187 Roma, via	ags.rm@mailcert.avvocaturasta

		Barberini n. 38	to.it
Alberto Bernardini	BRNLRT80H30H282K	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Alessandra Nappi	NPPLSN66C62H501B	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 93	/
Alessandro Oliva	LVOLSN71B04A773A	00128 Roma, via Mario Lanza n. 96	/
Alessio D'Ascenzo	/	00144 Roma, via Caterina Troiani n. 35	/
Alessio Serraino	SRRLSS90T07H501U	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	alessio.serraino@ofrm.postecert.it
AL.FE.MA di Soppelsa Alessia S.a.s.	07559421008	00015 Monterotondo (RM), Piazza Indipendenza n. 5/D	alfema@pec.it
Andrea Di Mauro	DMRNDR61E12F839N	00128 Roma, via Raffaele Aversa n. 202	/
Andrea Di Pietrantonio	DPTNDR75R15H501H	00125 Roma, via Nino Taranto n. 30	/
Andrea Lauri	LRANDR91R01H501F	00127 Roma, via Minerbio n. 96	/
Andrea Melchiorri	MLCNDR86B13H501U	00147 Roma, via dell'Accademia dei Virtuosi n. 4	/
Andrea Michelsanti	MCHNDR76A16H501E	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Angela Antonina Bonaccorsi	BNCNLN62H45C351J	95125 Catania (CT), via Giuseppe Arimondi n. 58/60	/
Angela Pacini	PCNNGL65L69H501F	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 115	/
Anna Maria Rotondo	RTNNMR69D42G838A	00144 Roma, via Fiume Giallo n. 431	annamaria.rotondo@postecertifica.it
Anna Scala	SCLNNA70R49L259N	00147 Roma, via Ignazio Guidi n. 13	/
Anna Cicolani	CCLNNA64L67H501G	00144 Roma, via Gastone Giacomini n. 9	/
Anna Maria Schiavuzzi	SCHNMR54L60H501X	00144 Roma, via	

		Fiume Giallo n. 362	/
Antonella Masi	MSANNL83A45H501L	00128 Roma, via Giovanni Gutenberg n. 76	antonella.masi@pec.tsrmprtrproma.it
Antonella Calabrese	CLBNNL67C63L049H	00128 Roma, via Cesare Bazzani n. 181	antonella.calabrese@omceoro mapec.it
Antonella Marchetti	MRCNNL63T47H501B	00144 Roma, viale Beata Vergine del Carmelo n. 60	/
Antonio Tufi	TFUNTN51D13G659V	00144 Roma, via Copenaghen n. 40	/
Arcangelo Coluccia	CLCRNG65B20Z133S	00128 Roma, via Francesco Aquilanti n. 24	/
Arianna Giarrusso	GRRRNN71M61L083D	08048 Tortoli (NU), Via Porto Frailis n. 13	/
Beatrice Romani	RMNBRC68H63D612Y	00144 Roma, via Ildebrando Vivanti n. 5	/
BPER S.p.A.	01153230360	41121 Modena, via San Carlo n. 8/20	bper@pec.gruppobper.it
Bruno Tonelli	TNLBRN81P22G482H	S3 8RD – Sheffield (circoscrizione consolare Londra), apt 27 Millau n. 2 Kelham Island	/
Carla Palumbo	PLMCRL39C54H501E	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Carlo Bolgia	BLGCRL79P06H501H	00054 Fiumicino (RM), via Praiano n. 21	/
Carlo Di Giacomo	DGCCRL67M07H501M	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Carmela Stigliano	STGCML76A48D086V	00196 Roma, via Masaccio n. 1	stigliano.carmela@omceoroma pec.it
Cesare Amidani	MDNCSR62P28H501D	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	cesare.amidani@pec.fnofi.it
Claudia Ceccarelli	CCCCLD86S59C773N	00142 Roma, via Primo Carnera n. 47	/
Cortese Immobiliare S.r.l.	/	00187 Roma, via del Tritone n. 135	/
Cosimo Damiano Nicoletti	NLCMD62D06H501E	00144 Roma, via Ildebrando Vivanti	cdnicoletti@pecgiornalisti.it

		n. 5	
Cristina Cicione	CCNCST75M46H501J	00144 Roma, via Domenico Jachino n. 163	/
Cristina Maestri	MSTCST56D66Z133J	58019 Monte Argentario (GR), via dello Scoglio n. 3	/
Daniela Giorgi	GRGDNL65T66A132O	00040 Nemi (RM), via degli Aranci n. 6	/
Daniela Lauriello	LRLDNL69A61H501G	00143 Roma, via Giacomo Marcocchia n. 64	/
Daniele Perla	PRLDNL81S25H501V	00147 Roma, via Poggio Ameno n. 65	/
Daniele Ricci	RCCDNL47S04H501C	00143 Roma, via della Divisione Torino n. 21	/
Danilo Avellini	VLLDNL60M29H501F	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
DeA Capital Real Estate SGR SPA	07918170015	20121 Milano, via Brera n. 21	deacapital@legalmail.it
DeA Capital Real Estate SGR SPA	05553101006	00198 Roma, via Saverio Mercadante n. 18	deacapital-re@pec.deacapital.com
Deborah Lovari	LVRDRH76L63H501H	00128 Roma, via Filippo Barigioni n. 10	/
Diana Cerulli	CRLDNI43E43H501F	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 109	/
Domenica Proietti	PRTDNC50E52D978L	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Domenico Caldarola	CLDDNC62B11H501I	00144 Roma, via Copenhagen n. 9	/
Domenico Sergi	SRGDNC77S16H501L	00162 Roma, via Stamira n. 31	/
Donatella Lucchiari	LCCDTL46M42L736X	00143 Roma, via della Divisione Torino n. 21	/
E. Tarroni	/	00124 Roma, via Amipsia n. 36	/
Elena Maria Marabelli	MRBLMR48C69F119B	00153 Roma, viale Aventino n. 61	

			/
Elisabetta Temperilli	TMPLBT80E59H501D	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Emanuela Ascani	SCNMNL40M42H501D	04017 San Felice Circeo (LT), via Terracina n. 393	simonettidavid@pec.it
Emanuele Capitani	CPTMNL77L06H501K	05022 Amelia (TR), Strada di Scandone n. 1	/
Emilia Migliano	MGLMLE65H64H501Q	00138 Roma, viale Carmelo Bene n. 335	/
Emma Fantozzi	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Enrico Anello	NLLNRC78P07H501T	00125 Roma, via Pietro Fraticelli n. 5	/
Enrico Baldi	BLDNRC52D04H501O	00060 Canale Monterano (RM), Via dei Monti n. 37	/
Enrico De Ruvo	DRVNRC68L15F839Q	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Enzo Di Ruzza	DRZNZE54H27G838F	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Erik Cicione	CCNRKE70S09H501Q	00128 Roma, via Luigi Piccinato n. 4	erikcicione@ordineavvocatiroma.org
Erminia Sarli	SRLRMN53S47G226C	00143 Roma, via dei Lanciافiamme n. 11	/
Ernesta Di Tommaso	DTMRST48D42D773D	00044 Frascati (RM), via dei Tigli n. 5	/
Fabio Della Vedova	DLLFBA80C03H501A	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 115	fabio.dellavedova@ofrm.poste-cert.it
Fabio Nazzari	NZZFBA84H12H501J	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Fabio Pardini	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Fabio Vasi	VSAFBA53H29H501G	00151 Roma, viale dei Colli Portuensi n. 589	/
Fabrizio Calisse	CLSFRZ68P04H501R	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	fabriziocalisse@ordineavvocatiroma.org

Fausta Porcelluzzi	PRCFST80T42A883H	76121 Barletta (BT), via Ferdinando d' Aragona n. 177	/
Felicerosa Fusco	FSCFCR49S69D361G	00143 Roma, via Giuseppe Lorenzoni n. 8	fusco.rosa@omceoromapec.it
Fiamma Crisciotti	CRSFMM75D59H501O	00125 Roma, via Euripide n. 48	/
Filippi	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Fiorella Ferrati	FRRFLL37C55D612P	00152 Roma, via Paola Falconieri n. 49	/
Francesca Piscitelli	PSCFNC80D68H501U	00137 Roma, via Carlo Dossi n. 63	/
Francesca Gamboni	GMBFNC75H43D773I	00124 Roma, via Salvatore Auteri Manzocchi n. 71	/
Francesca Petricono	PTRFNC61R63H501K	00143 Roma, via Massimo Grillandi n. 30	/
Francesco Cianflone	CNFFNC49H23I655N	00127 Roma, via Sant'Arcangelo di Romagna n. 39	/
Francesco Corbyons	CRBFNC40M05Z115Y	04017 San Felice Circeo (LT), via Terracina n. 393	simonettidavid@pec.it
Francesco Di Tommaso	DTMFNC51T09L719O	00044 Frascati (RM), via delle Noci n. 2	/
Francesco Isabella	SBLFNC61B20H501F	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 109	/
Francesco Zilli	ZLLFNC87E17E506U	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Fulvio D'Aloia Cascone	DLCFLV70E27F205R	00144 Roma, viale della Tecnica n. 183	/
G. Berardi	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Gabriele Capri	CPRGRL83P10D773K	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Gaetano Iovino	VNIGTN87L05B715U	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	gaetanoiovino@ordineavvocatiroma.org
Gaia Matteucci	MTTGAI78T58H501T	00128 Roma, via	gaiamatteucci@pec.it

		Elio Chianesi n. 109	
Gaspere Longo	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Gemma Clemente	CLMGMM94L49H501O	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Generali Italia S.p.A.	00562010587	31021 Mogliano Veneto (TV), via Marocchesa n. 14	generaliiitalia@pec.generaligro-up.com
Gheorghe Rusu	RSUGRG83M08Z140V	00119 Roma, via Walter Lehmann n. 31	/
Giada Garcia Micacchi	GRCGDI77D41H501J	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Giancarlo Sestili	SSTGCR47D26H501C	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Giancarlo Tomarchio	TMRGCR68A14H501M	00128 Roma, via Massimo Meliconi n. 45	/
Giorgio Della Vedova	DLLGRG49A28H501Y	00144 Roma, via Fiume Giallo n. 362	/
Giorgio Lucheroni	LCHGRG56C10H501L	00154 Roma, viale Guglielmo Massaia n. 24	/
Giorgio Maggiulli	MGGGGRG66D20H501G	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 93	/
Giovan Battista Cavallari	CVLGNB48S20H501F	00143 Roma, via Tommaso Arcidiacono n. 119	/
Giovanna Attardo	TTRGNN58B55L112G	90018 Termini Imerese (PA), Contrada Bragone	/
Giovanni D'Alfonso	DLFGNN57A20Z315K	00173 Roma, via Giuseppe Saredo n. 43	/
Giovanni Fiocchi	FCCGNN42T25F619L	00149 Roma, via Adeodato Matricardi n. 42	/
Giovanni Genga	GNGGNN61E08H501Q	00144 Roma, via Caterina Troiani n. 105	g.genga@pec.ording.roma.it
Giovanni Sebastiano Di Veronica	DVRGNN66A25Z112N	00125 Roma, via di Saponara n. 163	/
Giulia Fenili	FNLGLI85T71H501J	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/

Giulia Piccinini	PCCGLI86D41H501G	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	giulia.piccinini@omceoromape.c.it
Giuliana Caso	CSAGLN53S43H501C	00044 Frascati (RM), via delle Noci n. 2	/
Giuseppe Ugo Condomitti	CNDGPP90S02C710E	89022 Cittanova (RC), via Vittorio Perelli n. 78	/
Giuseppina Carioti	CRTGPP51C62L746H	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Giuseppina Santoriello	SNTGPP59T62H683R	84036 Sala Consilina (SA), via Macchiapiede n. 26	giuseppina.santoriello@pec.opi.salerno.it
Graziano Kotlar	KTLGZN52E23H501Q	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Iccrea Banca Impresa S.p.A.	04774801007	00178 Roma, via Lucrezia Romana n. 41-47	iccreabanca@pec.iccreabanca.it
Initium S.r.l. in liquidazione	07301771007	34132 Trieste (TS), via Nicolò Machiavelli n. 4	inimumliquidazione@legalmail.it
Iniziative Immobiliari S.r.l.	02795520127	20122 Milano, via Borgogna n. 2	inimm.ri@pec.actalis.it
Intesa Sanpaolo S.p.A.	00799960158	10121 Torino, piazza San Carlo n. 156	info@pec.intesasanpaolo.com
Irene Fanella	FNLRNI75H69D539Z	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	irene.fanella@pec.it
Italo Conti	CNTTLI44A13I452I	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
L. Cupo	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
L. Lucheroni	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
L. Raponi	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Laura Panzarin	PNZLRA77E63H501U	00144 Roma, via Mar della Cina n. 310	/
Leonardo Favale	FVLLRD58T04A801T	00144 Roma, via Fiume Giallo n. 431	leonardo.favale@pec.omceomatera.it
Letizia Mirabile	MRBLTZ60S70H501K	00128 Roma, via Marcello Garosi n. 30	/

Liana Mirabile	MRBLNI65M41H501G	00128 Roma, via Carmelo Maestrini n. 98	/
Luca Dall'Aglio	DLLLCU80P28H501R	50131 Firenze, via dei Sette Santi n. 55	/
Lucia Rispoli	RSPLCU60A70B774T	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	lucia.rispoli@pec.fnofi.it
Luciano Alessandro	LSSLCN58E01H703U	00128 Roma, via Cesare Bazzani n. 181	luciano.alessandro@omceoromapec.it
Lucio Pavone	PVNLCU68L08D843D	00154 Roma, via Rodrigo De Triana n. 7	/
Ludovica Canzonetta	CNZLVC92R42H501U	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Luigi Gaetano	GTNLGU81D02H501W	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Luigi Maria Conidi	CNDLMR62A20H501I	01015 Sutri (VT), via Santa Lucia n. 2	/
Luigi Napoli	NPLLGU52L28H501P	81044 Tora e Picilli (CE), via Case Sparse Picilli n. 37	/
Luigi Scardinale	SCRGLG91L17F839A	01100 Viterbo (VT), Strada Toscanese n. 71	/
M. Federici	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Marcianina De Girolamo	DGRMCN66H54L062W	83030 Taurasi (AV), Contrada Piana n. 8	/
Marco Brunone	BRNMRC85E17A783M	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Marco Caputo	CPTMRC77B28H501R	00055 Ladispoli (RM), via Settevene Palo Nord n. 74	/
Marco Mattera	MTTMRC63C27H501F	00128 Roma, via Sergio Amidei n. 3	/
Marco Moretti	MRTMRC68C01H501P	00040 Nemi (RM), via degli Aranci n. 6	/
Margherita Achenza	CHNMGH71P49L093K	00127 Roma, via Fausto Melotti n. 18	/

Maria Beatrice Del Duca	DLDMBT62B48H703X	00128 Agropoli (SA), via Giovanni Amendola n. 65	/
Maria Bianca Nerina Bonaccorsi	BNCMBN40M52L355M	95125 Catania (CT), via Giuseppe Arimondi n. 58/60	/
Maria Grazia Gismondi	GSMMGR64S48H501N	00128 Roma, largo Giuseppe Veratti n. 7	/
Maria Letizia Santoro	SNTMLT58T47F839W	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Maria Pia Gisario	/	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Maria Pia Manglaviti	MNGMRP62B49F158W	00128 Roma, via di Decima n. 290	/
Maria Tomasso	TMSMRA58E46C034S	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 180	/
Marina Rodrigues Rego	RDRMRN87E49Z602B	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Marina Sabatini	SBTMRN58D45H501V	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Marzia Cavallari	CVLMRZ84S54H501O	00128 Roma, via Vitaliano Rotellini n. 88	/
Marzia Mazzer	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Marzia Turcato	TRCMRZ75P56H501Q	00154 Roma, viale Marco Polo n. 80	/
Massimiliano Carioti	CRTMSM63E04H501Y	00141 Roma, via Nicola Marchese n. 10	/
Massimiliano Maria Maita	MTAMSM75A16H501D	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Massimo Insabato	NSBMSM74S01H501X	00145 Roma, via Giovannipoli n. 65	massimo.insabato@cert.aci.it
Massimo Pottier	PTTMSM78B03Z103G	00154 Roma, via Andrea Meldola n. 154	/
Massimo Spanò	SPNMSM68M09H501J	00153 Roma, piazza di S. Maria Liberatrice n. 45	/
Matteo Strianese	STRMTT10A11H501C	00143 Roma, via	

		Icilio Bacci n. 5	/
Maurizio Matteucci	MTTMRZ76D08H501J	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 109	/
Meir Brauner	BRNMRE70S18Z226B	00141 Roma, via Nicola Marchese n. 10	brauner.meir@pec.it
Michela Genga	GNGMHL67R64H501S	00144 Roma, via Caterina Troiani n. 125	/
Michele Di Ianni	DNNMHL83E10H501D	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Michele Giannasio	GNNMHL61B24I305N	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 115	michelegiannasio@ordineavvocatiroma.org
Michele Mastrella	MSTMHL73C16L719Z	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Mohamed Hassan Mohamed Awad	WDAMMD58E18Z348I	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Morena Mainardi	MNRMRN84P50F839W	00143 Roma, via della Divisione Torino n. 6	/
Nadia Fiata	FTINDA52R66H501F	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Nicolò Di Lernia	DLRNCL87L31F257Q	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Olimpio Sorrentino	SRRLMP47S16F839R	00143 Roma, via Giuseppe Lorenzoni n. 8	olimpio.sorrentino.krq7@na.omceo.it
Ornella Ricci	RCCRLL82B55H501C	00147 Roma, via Poggio Ameno n. 65	/
P. Valli	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Paola Benigni	BNGPLA55S55H501L	00152 Roma, via Paola Falconieri n. 59	/
Paolo Batistini	BTSPLA58E02H501B	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 180	/
Paolo Ercole Addivinola	DDVPRC55H29F704E	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Paolo Giancarli	GNCPLA68H25H501X	00162 Roma, Circonvallazione Nomentana n. 488	/

Paolo Pressenda	PRSPLA44M22H501F	00144 Roma, via Uganda n. 36	/
Paolo Tomassini	TMSPLA53A03H501X	00149 Roma, via Giovanni Giorgi n. 33	/
Pasquale Montalto	MNTPQL72E31D086F	00125 Roma, via Tespi n. 232	pasquale.montalto@cert.odg.ro ma.it
Patrizio Cavallari	CVLPRZ84S14H501N	00142 Roma, viale Pablo Neruda n. 65	/
Pietro Repaci	RPCPTR67H14F537F	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 93	/
Pietro Sgavichia	SGVPTR89H27H501C	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	pietro.sgavichia@pec.tsrmprstrroma.it
P. L. Nannuzzi	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Revedil S.r.l.	07478030583	00071 Pomezia (RM), via Roma n. 146	revedil@pec.it
Rita Chiavistelli	CHVRTI56E49H501E	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Roberta Cappelluti	CPPRRT89E44H501H	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	roberta.cappelluti@psypec.it
Roberta Scorsoni	SCRRRT38T45L117L	00128 Roma, via Paolo Braccini n. 33	/
Roberta Toma	TMORRT64E51F839G	00161 Roma, via Francesco Redi n. 3	robertatoma@ordineavvocatiroma.org
Roberto Casata	CSTRRT87L14H501L	00128 Roma, via Filippo De Grenet n. 145	roberto.casata@biologo.onb.it
Rocco Basile	BSLRCC53B19I907A	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Rosa Masi	MSARSO79A42F912S	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 93	/
Rosario Gallina	GLLSR45B10A882U	00153 Roma, viale Aventino n. 61	/
S. Reggioli	/	00071 Pomezia (RM), via Odisseo n. 7	/
Samantha Ramunno	RMNSNT92R46G878Q	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Samantha Lovari	LVRNT84P57H501C	00128 Roma, via Vincenzo Scamozzi	

		n. 17	/
Sandra Marani	MRNSDR54D42H501U	00151 Roma, via dei Colli Portuensi n. 589	/
Sandro Funari	FNRSDR53B08H501B	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Sara Condomitti	CNDSRA54A60C747M	00072 Ariccia (RM), via Nettunense n. 15	/
Scottfield Immobiliare Italia S.r.l.	09105031000	00196 Roma, via Giovanni Battista Tiepolo n. 11	scottfield@legalmail.it
Serafina Marchianò	MRCSEFN42P43H818Z	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Serena Orli	RLOSRN76R58H501O	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Sergio De Paola	DPLSRG51L23H501B	00128 Roma, via Giuseppe Failla n. 18	s.depaola@pec.ording.roma.it
Sergio Salvatore Manca	MNCSGS69S05Z133P	00127 Roma, via Fausto Melotti n. 18	sergio.manca@cert.uniroma1.it
Silvia Arcieri	RCRSLV91P43H501N	00143 Roma, via Mario Rossi Tancredi n. 11	/
Simone Napolitano	NPLSMN73H25H501E	00050 Fiumicino (RM), via Villa Urbana n. 85	simonenapolitano@omceorom apec.it
Sipontina De Vita	DVTSNT60D68E885I	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Sonia Sodani	SDNSNO63L68H501Y	00144 Roma, via Michelangelo Peroglio n. 2	/
Sovani	/	00152 Roma, via Paola Falconieri n. 49	/
Stefania Bertucco	BRTSEFN64S69H501X	00054 Fiumicino (RM), via Re di Puglia n. 99b	/
Stefano Patriarchi	PTRSEFN81E27H501M	00127 Roma, largo Guido Martina n. 1	stefanopatriarchi@ordineavvocatiroma.org
Stefano Proietti	PRTSEFN50M06H441O	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/

STM Italia S.p.A.	01075710119	00124 Roma, via Alessandro Magno n. 146	stmitaliaco@pec.it
Tatooine Leaseco S.r.l.	05332530269	31015 Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1	tatooine.leaseco@arubapec.it
Teleconsul Editore S.p.A.	04747641001	00145 Roma, via Cristoforo Colombo n. 456	teleconsul@teleconsulpec.it
Teresa Mascia	MSCTRS55P55E088B	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Tommaso Troise	TRSTMS54T11L245H	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 96	/
Tonino Fontana	FNTTNN61B11L639D	00153 Roma, via Cesare Pascarella n. 11	/
Valentina Piccinelli	PCCVNT80R54B157E	04017 San Felice Circeo (LT), via Roma n. 280	/
Valentina Bichelli	BCHVNT70M48H501B	00144 Roma, viale degli Astri n. 52	/
Valentina Loffreda	LFFVNT78B63E340G	00127 Roma, via Antonio Canale n. 11	/
Valentina Salvato	SLVVNT89M53H501P	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	/
Valeria Mezzadri	MZZVLR57M46F504K	00010 Monteflavio (RM), via della Pineta n. 52	/
Valeria Zibellini	ZBLVLR61R57F205J	01016 Tarquinia (VT), Marina Velca	/
Valerio Caci	CCAVLR77D08H501Q	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 134	valeriocaci@psypec.it
Vincenzo Andreozzi	NDRVCN76D05H501D	35010 Villanova di Campo Sampiero (PD), piazza Luigi Mariutto n. 9	/
Vittorio Bonini	BNNVTR73C27L117C	0144 Roma, via Beato Battista Spagnoli n. 15	/
Alessandro Valletta	VLLLSN74A05H501M	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Ambra Ciarlantini	CRLMBR49M66H501C	00128 Roma, via Vincenzo Scamozzi n. 15	/

Andrea Maffettone	MFNDNR68C05F839G	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	andrea.maffettone@pec.it
Angela Tosetto	TSTNGL79H61A478N	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Antonio Filippini	/	00127 Roma, via Raffello Arcangelo Salimbeni n. 13	/
Arnaldo Fantozzi	FNTRLD59B11H501D	00054 Fiumicino (RM), via Re di Puglia n. 99b	arnaldo.fantozzi@vetroma.it
Daniela Paolini	PLNDNL69L71H501T	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Dorotea Scicolone	SCCDRT76E57H501T	00141 Roma, via Val Sassina n. 49	d.scicolone@pec.ording.roma.it
Eleonora Raffaelli	RFFLNR94E52C858H	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Ellen Jennifer Lezer	LZRLNJ91D63Z126F	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Francesca Quirini	QRNFNC40T50H501P	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 93	/
Francesco Fasanella	FSNFNC79L12C002S	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Francesco Guerra	GRRFNC81S08H501I	00061 Anguillara Sabazia (RM), via Trilussa n. 13	francesco.guerra.1181@posteCERT.it
Francesco Mauro	/	00128 Roma, via Ildebrando Vivanti n. 18	francescomauro853@pec.it
Manuela Castellano	/	00128 Roma, via Ildebrando Vivanti n. 18	/
Alessandro Mauro	/	/	/
Margherita Acheneo	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Giuseppe Pavone	/	04024 Gaeta (LT), Via Degli Abeti n. 1	/
Giuseppe Troina	TRNGPP61T30H224C	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/

Guido Cusmà Dovico	CSMGDU44L16H501X	00128 Roma, via Elio Chianesi n. 93	/
Irene Zandel	/	00128 Roma, via Pier Vita De Lorenzo n. 22	/
Laura Laurenzi	LRNLRA67C66H501Y	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Laura Sarti	SRTLRA57R65H501Z	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Leonora Kachan	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Luca Cocco	CCCLCU84C15F979O	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Luciana Costanzo	CSTLCN79H60A512F	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Luigi Gramegna	GRMLGU90P03H501R	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Lyudmyla Valigura	VLGLDM56D55Z154T	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Maddalena Sibilio	SBLMDL39T58A064N	00128 Roma, via Filippo Barigioni n. 9	/
Luigi Nardo	/	00128 Roma, via Filippo Barigioni n. 9	/
Manuela Giaccone	GCCMNL68T67F611Q	00015 Monterotondo (RM), via Panaro n. 8/A	manuela.giaccone1@widipec.it
Marco Aversano	VRSMRC71E11F839H	00127 Roma, via Andrea Cascella n. 60f	marco.aversano@psyppec.it
Marco Giuseppe Tortorella	TRTMCG89L22A662D	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Marco Pesci	PSCMRC59D20H501W	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	pscmrc@pec.it
Maria Daniela De Petro	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/

Maria Maddalena Nicoletti	NCLMMD58L69H501B	00128 Roma, via Fratelli Cervi n. 20	studiopierangeli@legalmail.it
Veronica Oliva	LVOVNC75T60A773X	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Matteo Pierangeli	/	00144 Roma, via Fiume Giallo n. 228	studiopierangeli@legalmail.it
Maurizio Mercogliano	MRCMRZ82R19F924R	00147 Roma, via dei Georgofili n. 120	/
Mauro Lupi	LPUMRA89T18H501H	00030 San Cesareo (RM), Via dei Quarticcioli n. 13	/
Michelangelo D'Amato	DMTMHL79M03H926N	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	damatomichelangelo@pec.virgilio.it
Minoo Imani Marani	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Mirela Banita	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Lourdes Gatón Awad	WDALDS44B65Z216K	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Monica Gesu	GSEMNC77A45A192C	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Nicola Zaccariello	ZCCNCL77H21H501S	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Palmira Mercogliano	MRCPMR73L42H501N	00145 Roma, via Tiberio Imperatore n. 45	/
Paola Ronchetti	RNCPLA64H67H501U	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Patrizia Colanzi	CLNPRZ61A43H501C	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Pgp Power Led S.r.l.	10419631006	00071 Pomezia (RM), largo Urbino 15/A	pgpledpower@pec.it
Ready Digital S.r.l.	01563690526	53043 Chiusi (SI), Località Querce al Pino n. 19	readydigital@pec.readydigital.it
	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n.	

Roberta Leone		147	/
Salvatore Puca	PCUSVT50C21E173C	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/
Tommaso Arcieri	RCRTMS94E20H501A	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	tommaso.arcieri@pec.it
Paola Marcelli	MRCPLA62T57H501C	00153 Roma, via Cesare Pascarella n. 11	/
Umberto Flamini	/	00144 Roma, via Nanchino n. 20	/
Vittoria Sepe	SPEVTR59M71H501Z	01036 Nepi (VT), via Umiltà n. 190	sepevit@pec.libero.it
Vittorio Belfiore	/	00128 Roma, via Vinicio Cortese n. 147	/

Come si potrà notare dall'elenco, infatti, in alcuni casi non è stato possibile risalire al nominativo completo del soggetto titolare del diritto reale (essendo disponibile solamente il cognome), in altri non è stato possibile individuare il codice fiscale del condomino, in altri ancora il codice fiscale indicato nell'anagrafe non è risultato valido.

Tutto ciò rende estremamente difficoltoso (al limite dell'impossibile) ogni tentativo di instaurare correttamente il contraddittorio nei confronti di tutti i litisconsorti necessari. Il che porta a far sussistere i presupposti per procedere con la notifica per pubblici proclami, atteso quanto previsto dall'art. 150, primo comma, c.p.c., secondo cui *"Quando la notificazione nei modi ordinari è sommamente difficile per il rilevante numero dei destinatari o per la difficoltà di identificarli tutti, il capo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si procede, può autorizzare, su istanza della parte interessata e sentito il pubblico ministero, la notificazione per pubblici proclami"*.

5.3. L'art. 150 prevede due distinte fattispecie con riferimento alle quali è possibile fare eccezione alla notificazione nei modi ordinari e provvedere per pubblici proclami, vale a dire quella in cui sia rilevante il numero dei destinatari e, disgiuntivamente, quella in cui non sia possibile o sia estremamente difficoltoso identificarli tutti.

In altri termini, le modalità di notificazione previste dall'art. 150 c.p.c. valgono ad assicurare un equo bilanciamento delle contrapposte esigenze, di pari rango costituzionale, di garantire il diritto di azione nelle ipotesi in cui la notificazione nelle forme ordinarie risulti di “somma difficoltà” per il rilevante numero dei destinatari o per la difficoltà di individuarli tutti, e di comprimere il meno possibile i diritti di difesa e contraddittorio delle parti convenute.

5.4. Ora, nel caso di specie sussistono entrambe le summenzionate condizioni.

Da un lato, infatti, l'esponente ha svolto ogni possibile attività volta a individuare i soggetti nei cui confronti integrare il contraddittorio, riuscendo, ad esito delle ricerche effettuate, a identificare soltanto una parte (comunque straordinariamente cospicua) di condomini (**ben 396**). Dall'altro, tuttavia, tali verifiche, per quanto capillari, non hanno consentito di ricostruire un elenco completo. La lista dei condomini, infatti, non è esaustiva e, per di più, – come evidenziato dall'amministratore del supercondominio (ns. **doc. 12**) – presenta altresì inesattezze e lacune.

Insomma, nel rispetto di quanto statuito dalla giurisprudenza di merito, l'esponente ha diligentemente esperito tutte le attività ragionevolmente esigibili, fornendo dimostrazione di aver “compiuto le verifiche documentali idonee ad ottenere l'individuazione dei nominativi dei destinatari dell'integrazione del contraddittorio”, da cui tuttavia “si evince la difficoltà di identificare i destinatari dell'atto di citazione” ⁽¹⁰⁾; specie considerando non solo “l'elevato numero dei condomini”, ma anche che “l'anagrafica consegnata dall'amministratore ... non [risulta] aggiornata” (cfr. ns. **docc. 12, 14-17**).

⁽¹⁰⁾ Cfr. Corte d'Appello di Napoli, 1° Aprile 2025, n. 1644, in *Banca Dati di Merito*, che ha ritenuto infondato il gravame proposto al provvedimento di rigetto dell'eccezione di estinzione del giudizio – formulata in primo grado sulla base dell'asserita invalidità della notificazione ex art. 150 cod. proc. civ. – “*per le specifiche e condivise motivazioni ... già esplicitate dal tribunale nell'anzidetta ordinanza*” in cui è stato dato atto che l'istante aveva “*compiuto le verifiche documentali idonee ad ottenere l'individuazione dei nominativi dei destinatari dell'integrazione del contraddittorio*”.

In simile contesto, pretendere che l'esponente proceda all'individuazione di tutti i condomini e poi proceda alla notificazione individuale significherebbe di fatto imporre un onere molto difficile (se non addirittura impossibile) da adempiere.

Ne consegue, dunque, che vi sono tutti i presupposti per l'applicazione dell'art. 150 c.p.c., così da dar seguito alla notificazione per pubblici proclami; se ne chiede, dunque, l'autorizzazione del presidente di codesto Ill.mo Tribunale.

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, **BFF Bank S.p.a.** in persona del proprio legale rapp.te p.t., ut supra rappresentata, difesa e domiciliata,

CITA

impersonalmente e collettivamente, mediante notifica per pubblici proclami come da istanza in calce al presente atto, **tutti i proprietari/condomini degli immobili insistenti all'interno del Condominio di Via Elio Chianesi 134 /via Vinicio Cortese 147**, tra cui **DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.** (cod. fisc. e P.IVA 05553101006), società di gestione del fondo alternativo di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Renaissance - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato", con sede legale in Roma, Via Saverio Mercadante n. 18, in persona del legale rappresentante pro tempore, all'udienza del **15 gennaio 2027** ore di rito, con invito a costituirsi almeno 70 (settanta) giorni prima della data di udienza sopraindicata ed a comparire alla cennata udienza dinanzi al Giudice designato ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c.; e con espressa avvertenza che la mancata costituzione nei termini e nelle modalità suddette comporterà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 86 c.p.c. o da leggi speciali, e che la parte sussistendone i presupposti di legge può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato e con avvertenza che non comparendo si procederà in loro legittima contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti:

CONCLUSIONI

Voglia codesto ill.mo Tribunale adito, per i motivi esposti in narrativa:

a) accertare l'autonomia funzionale dell'Immobile di proprietà di parte attrice e, per l'effetto, **(i) disporre** lo scioglimento del suddetto Edificio D, così come rappresentato catastalmente nella documentazione depositata con il presente atto *sub* doc. 3, dal Supercondominio di Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147 costituito tra i proprietari degli immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Roma, località Mostacciano - Lotto XII Comparto Z23, retto dal regolamento di cui all'atto a rogito del notaio Filippo Grispini del 10 gennaio 1985, n. rep. 51080 / n. racc. 17 522, ai sensi e per gli effetti dell'articolo articolo 61, comma 2, disp. att. c.c.; **(ii)** dichiarare risolti, cessati, inefficaci e/o comunque inopponibili nei confronti di BFF Bank S.p.a. tutte le obbligazioni, i diritti, gli oneri, i vincoli, i divieti e le servitù previste nel predetto regolamento del Supercondominio, di cui all'atto a rogito del notaio Filippo Grispini del 10 gennaio 1985, n. rep. 51080 / n. racc. 17522, nonché risolti, cessati, inefficaci e/o comunque inopponibili tutti i rapporti giuridici (di qualsiasi natura) tra BFF Bank S.p.a. e il Supercondominio, i relativi organi e i singoli condomini che ne fanno parte; **(iii) disporre**, ai sensi degli art. 1032 c.c. e 1051 c.c., la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio (e, in ogni caso, con qualsiasi mezzo), a favore dell'Immobile e delle aree pertinenziali individuate al punto 1.1. del presente atto ed a carico delle aree censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 869, Part.lla 612 e 266.

In via istruttoria: si chiede sin da ora di disporre CTU volta a verificare l'autonomia dell'Immobile di proprietà di BFF Bank e ad individuare la servitù di passaggio pedonale e carraio di cui al precedente punto iii).

Con ogni più ampia riserva di meglio argomentare, dedurre e provare.

In ogni caso, con vittoria di spese e compensi come per legge.

* * *

Ai sensi dell'art. 14 del T. U. n. 115/02, si dichiara che il valore del presente procedimento è indeterminabile e che il contributo unificato dovuto è pari ad Euro 518,00.

* * *

Si producono, oltre alla procura alle liti (All. A), i seguenti documenti:

- 1) atto di acquisto per Notaio Tedone del 10.11.2014, registrato in via telematica il 21.11.2014 al n° 13383 Serie: 1T;
- 2) atto di Fusione per Notaio Marchetti (rep. 11345) tra BFF Bank S.p.a. e DepoBank S.p.a.;
- 3) planimetrie catastali Edificio "D" via Elio Chianesi;
- 4) regolamento Supercondominio;
- 5) particelle del Supercondominio
- 6) relazione tecnica Arch. Marco Pesciarelli;
- 7) certificato di agibilità Edificio "D" via Elio Chianesi;
- 8) convocazione Assemblea Supercondominio del 26.09.2022;
- 8-bis) 2022verbale assemblea Supercondominio del 26.09.2022;
- 9) planimetria con individuazione della servitù di passaggio;
- 10) visure catastali unità immobiliari Supercondominio;
- 11) pec avv. Satalino/ Gestioni Immobiliari in data 26 gennaio 2026;
- 12) riscontro Gestioni Immobiliari del 29 gennaio 2026;
- 13) Email Gestioni Immobiliari/avv. Satalino del 20 febbraio 2026;
- 14) Scambio mail avv. Satalino/ Gesim Srl;
- 15) Scambio mail avv. Satalino/Studio Marini Sas
- 16) anagrafe condominiale fornito da Studio Gestioni Immobiliari
- 17) anagrafe condominiale Gesim Srl

Milano-Roma, 10 aprile 2026

Avv. Rocco Ferrari

Avv. Antonio Satalino

Avv. Andrea Sacco

ISTANZA

per l'autorizzazione alla notifica dell'atto di citazione e dell'istanza di mediazione di cui al D.L. n. 28/2010 per pubblici proclami ex artt. 150 c.p.c. e 50 disp. att. c.p.c.

I sottoscritti avvocati Rocco Ferrari (cod. fisc. FRRRCC71A02G337P; *p.e.c.* rocco.ferrari@pec.gplex.it), Antonio Satalino (cod. fisc. STLNTN81T06C741R; *p.e.c.*: antonio.satalino@pec.gplex.it) e Andrea Sacco (cod. fisc. SCCNDR87S05F158G; *p.e.c.*: andrea.sacco@milano.pecavvocati.it) nella qualità di difensori della **BFF Bank S.p.a.**, in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, parte attrice nel procedimento da introdursi con il suesteso atto e da instaurarsi, previo esperimento della procedura di mediazione prevista dal D .L. n. 28/2010 dinanzi a Codesto Ill.mo Tribunale espone quanto segue.

PREMESSO CHE

- il Supercondominio di Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147, in base al Regolamento di cui all'atto a rogito del notaio Filippo Grispini del 10 gennaio 1985, n. rep. 51080 / n. racc. 17522, si compone di n. 7 edifici, denominati A, B, C, D, E, F, K e di circa **587 unità immobiliari** distribuite nei 7 edifici che compongono il Comparto (ns. **docc. 5 e 12**), oltre che da autorimesse, posti auto e zone a verde, come risulta dalle visure catastali allegate al presente atto.

Edificio A	Foglio 869 Mapp. 582	154 unità immobiliari
Edificio B	Foglio 869 Mapp. 584	100 unità immobiliari
Edificio C	Foglio 869 Mapp 578	76 unità immobiliari
Edificio D	Foglio 869 Mapp 583	39 unità immobiliari
Edificio E	Foglio 869 Mapp 579	30 unità immobiliari
Edificio F	Foglio 869 Mapp 580	101 unità immobiliari
Edificio K	Foglio 869 Mapp 581	47 unità immobiliari

- BFF Bank S.p.a. intende promuovere il presente giudizio al fine di vedere disposto lo scioglimento dal Supercondominio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo articolo 61, 2° comma, disp. att., c.c.;
- ai fini della completezza del contraddittorio è necessario instaurare la *vocatio in ius* di tutti i proprietari della unità immobiliari ricadenti all'interno del Supercondominio, tenuto conto che il *petitum* concerne il distacco di un immobile dal condominio e, pertanto, la modificazione di un diritto reale - qual è appunto il diritto di proprietà delle cose comuni di cui ciascun condomino è titolare *pro quota* - richiede la partecipazione di tutti i condomini del condominio;
- la mancata citazione di tutti i litisconsorti necessari determinerebbe un vizio di costituzione del contraddittorio che renderebbe la sentenza eventualmente emessa *inutiliter data*, ovvero inefficace nei confronti di tutte le parti, comprese quelle costituite, poiché la decisione non potrebbe produrre effetti se non nei confronti di tutti i titolari del rapporto giuridico plurisoggettivo unico ed inscindibile;
- l'esponente si è diligentemente attivato per **(i)** acquisire copia delle visure catastali (reperite solo in parte, cfr. ns. **doc. 10**), nonché **(ii)** chiedere all'Amministratore del Supercondominio e ai due amministratori dei vari edifici che lo compongono il predetto registro dell'anagrafe condominiale (ns. **docc. 11, 12, 14 e 15**), con esiti, tuttavia, sconfortanti;
- la Banca ha dovuto infatti constatare, per espressa ammissione dell'amministratore del Supercondominio, dott. Stefano Bianchi, che *"la prolungata assenza di una gestione ordinaria, culminata nella successiva nomina giudiziaria dello scrivente, peraltro oramai non rinnovato per la narrata assenza della maggioranza, **non ha consentito di ricostruire compiutamente la compagine condominiale con tutte le immaginabili conseguenze**"* e che *"Un'eventuale attività di indagine finalizzata all'individuazione dei Proprietari comporterebbe costi estremamente elevati"* (cfr. ns. **doc. 12**).

- analoghi esiti sortivano le richieste trasmesse, a firma dei sottoscritti procuratori, agli amministratori dei vari edifici che compongono il Supercondominio, uno dei quali – il geom. Danilo Marini – si è addirittura rifiutato di fornire le generalità dei condomini.

- nonostante le ricerche dell'esponente, ad oggi si è addivenuti all'individuazione di soli **396 nominativi** su 547 unità immobiliari. Un numero, quindi, senza dubbio rilevante ma, stando a quanto riferito dallo stesso amministratore del Supercondominio, neppure affidabile e corretto poiché in alcuni casi non è stato possibile risalire al nominativo completo del soggetto titolare del diritto reale (essendo disponibile solamente il cognome), in altri non è stato possibile individuare il codice fiscale del condomino, in altri ancora il codice fiscale indicato nell'anagrafe non è risultato valido (cfr. ns. **docc. 15 e 16**, nonché l'elenco prodotto nel sujesto atto di citazione).

- tutto ciò rende estremamente difficoltoso (al limite dell'impossibile) ogni tentativo di instaurare correttamente il contraddittorio nei confronti di tutti i litisconsorti necessari. Il che porta a far sussistere i presupposti per procedere con la notifica per pubblici proclami, atteso quanto previsto dall'art. 150, primo comma, c.p.c., secondo cui *“Quando la notificazione nei modi ordinari è sommamente difficile per il rilevante numero dei destinatari o per la difficoltà di identificarli tutti, il capo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si procede, può autorizzare, su istanza della parte interessata e sentito il pubblico ministero, la notificazione per pubblici proclami”*.

CONSIDERATO

- che l'art. 150 c.p.c. consente di procedere alla notifica mediante pubblici proclami *“Quando la notificazione nei modi ordinari è sommamente difficile per il rilevante numero dei destinatari o per la difficoltà di identificarli tutti”*. Ciò al fine di bilanciare le contrapposte esigenze, di pari rango costituzionale, di garantire il diritto di azione nelle ipotesi in cui la notificazione nelle forme ordinarie risulti di *“somma difficoltà”* per il rilevante numero dei destinatari o per la difficoltà di individuarli tutti, e di comprimere il meno possibile i diritti di difesa e contraddittorio delle parti convenute;

- che nel caso di specie sussistono entrambe le summenzionate condizioni, dal momento che, all'esito delle ricerche dell'esponente, da un lato, si è riuscito a individuare una parte "rilevante" di condomini, dall'altro non si è comunque riusciti a individuarli tutti, atteso che l'elenco non è né esaustivo né tantomeno – come evidenziato dall'amministratore di condominio (ns. **doc. 12**) – privo di inesattezze e lacune;

- che la Banca ha altresì provato le richieste documentali effettuate e le oggettive difficoltà per individuare tutti i destinatari dell'atto di citazione, sperando quindi tutte le attività ragionevolmente esigibili, fornendo dimostrazione di aver "compiuto le verifiche documentali idonee ad ottenere l'individuazione dei nominativi dei destinatari dell'integrazione del contraddittorio", da cui tuttavia "si evince la difficoltà di identificare i destinatari dell'atto di citazione" ⁽¹¹⁾; specie considerando non solo "l'elevato numero dei condomini", ma anche che "l'anagrafica consegnata dall'amministratore ... non [risulta] aggiornata" (ns. **docc. 12, 14-17**).

- che in un simile contesto, pretendere che l'esponente proceda all'individuazione di tutti i condomini e poi proceda alla notificazione individuale significherebbe di fatto imporre un onere molto difficile da adempiere, oltre che dagli esiti incerti in ragione del quadro prospettato dall'amministratore del Supercondominio.

- che in ogni caso, a riprova dell'atteggiamento totalmente cooperativo e costruttivo dell'esponente, anche nell'auspicata ipotesi in cui l'ill.mo Tribunale adito dovesse ravvisare i presupposti applicativi della norma di cui all'art. 150 c.p.c. e autorizzare la notifica per pubblici proclami, **l'esponente** – al fine di rendere ancor più effettivo il contraddittorio – si rende comunque disponibile a notificare l'atto di citazione a tutti a mezzo pec a tutti i condomini muniti di pec risultante dal registro INI-PEC, nonché a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del Supercondominio, ai due

⁽¹¹⁾ Cfr. Corte d'Appello di Napoli, 1° Aprile 2025, n. 1644, in *Banca Dati di Merito*, che ha ritenuto infondato il gravame proposto al provvedimento di rigetto dell'eccezione di estinzione del giudizio – formulata in primo grado sulla base dell'asserita invalidità della notificazione ex art. 150 cod. proc. civ. – "*per le specifiche e condivise motivazioni ... già esplicitate dal tribunale nell'anzidetta ordinanza*" in cui è stato dato atto che l'istante aveva "*compiuto le verifiche documentali idonee ad ottenere l'individuazione dei nominativi dei destinatari dell'integrazione del contraddittorio*".

amministratori dei sette edifici, Studio Marini Sas (per gli edifici A, B, C, D e K) e Gesim Srl (per gli edifici E ed F);

- che per il presente giudizio, avendo ad oggetto una controversia in materia di condominio, in base all'art. 5 comma 2 D.L. 28/2010, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto difensore

CHIEDE

A codesto Ill.mo Presidente del Tribunale Civile di Roma di voler autorizzare, mediante decreto da apporsi in calce all'atto introduttivo sopra riportato, la notifica del suesteso atto di citazione e dell'istanza di mediazione di cui alla D.L. n. 28/2010 per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c., indicando i modi ritenuti più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli interessati.

Milano-Roma, 10 aprile 2026

Avv. Rocco Ferrari

Avv. Antonio Satalino

Avv. Andrea Sacco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Il Presidente del Tribunale,

vista l'istanza proposta da BFF Bank S.p.A., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Rocco Ferrari, Antonio Satalino e Andrea Sacco, diretta ad ottenere l'autorizzazione alla notificazione per pubblici proclami, ai sensi dell'art. 150 c.p.c. e dell'art. 50 disp. att. c.p.c., dell'atto di citazione e dell'istanza di mediazione nei confronti di tutti i condomini del Supercondominio di Via Elio Chianesi n. 134 / Via Vinicio Cortese n. 147 in Roma;

esaminata la documentazione prodotta;

rilevato che:

- il giudizio ha ad oggetto lo scioglimento del Supercondominio ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c.;
- la partecipazione di tutti i condomini costituisce litisconsorzio necessario;
- il numero elevatissimo dei destinatari (oltre 500 unità immobiliari);
- la parziale incompletezza e inattendibilità delle anagrafiche condominiali reperite;
- le oggettive difficoltà riscontrate nell'individuazione completa di tutti i condomini nonostante le verifiche documentali e le richieste agli amministratori;

considerato che sussistono i presupposti di "somma difficoltà" richiesti dall'art. 150 c.p.c. per procedere alla notificazione per pubblici proclami;

sentito il Pubblico Ministero;

P.Q.M.

autorizza BFF Bank S.p.A. alla notificazione per pubblici proclami dell'atto di citazione e dell'istanza di mediazione ex D.Lgs. n. 28/2010 nei confronti di tutti i condomini del Supercondominio di Via Elio Chianesi n. 134 / Via Vinicio Cortese n. 147;

dispone che la notificazione venga effettuata mediante:

- pubblicazione per estratto dell'atto sul portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area dedicata alle notifiche per pubblici proclami;
- pubblicazione integrale sul sito internet del Tribunale di Roma;
- pubblicazione su un giornale a tiratura nazionale (es. Messaggero)

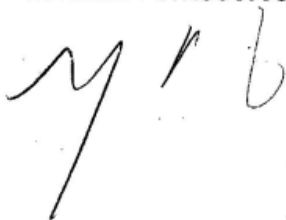
stabilisce che l'estratto contenga gli elementi essenziali della domanda, l'indicazione dell'autorità giudiziaria adita e l'invito ai destinatari a costituirsi nei termini di legge;

manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Roma, li 29 aprile 2026

Il Presidente del Tribunale

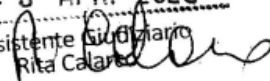
Lorenzo Pontecorvo



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
UFFICIO DI PRESIDENZA
v.le G. Cesare, 54 B

Depositato il **29 APR. 2026**

L'Assistente Giudiziario
Rita Calandrelli



Spett.le

I condomini del Supercondominio Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147.

Località: Mostacciano - Lott: XII - Comparto: Z23

Roma, 19/05/2026

Oggetto: Comunicazione di avvenuto deposito dell'Istanza di mediazione n. 3167-2026; data del primo incontro tra le parti.

In relazione a quanto in oggetto, si informa il destinatario della presente:

- Che **Bff Bank S.p.a.** in data 11/05/2026, ha depositato Istanza di avvio del procedimento di mediazione ai sensi del D.lgs. 28/2010 nei confronti di **I condomini del Supercondominio Via Elio Chianesi 134 / Via Vinicio Cortese 147 tra cui DeA Capital Real Estate Sgr S.p.a.**, come meglio specificato nella domanda di mediazione;
- Che ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.lgs. 28/2010, ADR Intesa ha designato quale Mediatore Alessandro Maselli. Il Regolamento di Procedura, la Tabella delle Indennità ed il Codice etico sono reperibili sul sito www.adrintesa.it, oppure presso la sede legale.

La competenza è del Tribunale di **ROMA** e la sede A.D.R. Intesa competente è quella di **Roma**.

Il primo incontro di mediazione è stato fissato per il giorno **10/07/2026 alle ore 11:00 in modalità telematica**. Il link per il collegamento telematico, verrà inoltrato entro l'orario dell'incontro di mediazione, solo dopo formale adesione e versamento delle spese di indennità di primo incontro. Si invita il destinatario della presente a comunicare nel più breve tempo possibile la propria volontà di aderire al procedimento di mediazione, compilando la "Dichiarazione di Adesione" da inviare a mezzo Pec (adrintesa@pec.it) o a mezzo mail (info@adrintesa.it).

SI EVIDENZIA

- Che dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, C.P.C.. Ai sensi dell'art. 12 bis del D.lgs. 28/2010, **"Quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio** e in questi casi, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 12 bis, **il giudice, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione;**
- che il D.lgs. 28/2010 (artt. 17 e 20) prevede le seguenti **agevolazioni fiscali**:
 1. Credito d'imposta commisurato all'indennità versata fino a concorrenza di € 600 in caso di accordo e ridotto alla metà in caso di insuccesso della mediazione. In caso di accordo è riconosciuto un ulteriore credito di imposta commisurato al compenso corrisposto al proprio avvocato fino all'importo massimo di € 600. I crediti di imposta sono utilizzabili nel limite di € 600 per procedura fino ad un importo annuale di € 2400 per le persone fisiche e di € 24.000,00 per le persone giuridiche. In caso di conclusione dell'accordo che determini l'estinzione del giudizio in corso, è riconosciuto un credito di imposta per il contributo unificato versato fino a concorrenza di € 518;
 2. tutti gli atti relativi al procedimento di mediazione sono esenti da imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi natura. Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di € 100.000. In caso di valore superiore, l'imposta è dovuta soltanto sull'eccedenza;
- **che prima dell'incontro fissato dovrà essere versata l'indennità di primo incontro da determinarsi come segue:**
 - **Mediazione per le materie obbligatorie: € 97,60 parte per le liti di valore fino ad € 1.000,00, ovvero € 190,32 per le liti di valore compreso tra € 1.001,00 e € 50.000,00, ovvero € 273,28 per le liti di valore superiore ad € 50.001,00, oppure € 165,92 per le liti di valore indeterminabile basso, ovvero € 224,48 per le liti di valore indeterminabile medio, ovvero € 273,28 per le liti di valore indeterminabile alto;**
 - **Mediazione per le materie volontarie: € 122,00 per le liti di valore fino ad € 1.000,00, ovvero € 237,90 per le liti di valore compreso tra € 1.001,00 e € 50.000,00, ovvero € 341,60 per le liti di valore superiore ad € 50.001,00, oppure € 207,40 per le liti di valore indeterminabile basso ovvero € 280,60 per le liti di valore indeterminabile medio, ovvero € 341,60 per le liti di valore indeterminabile alto;**

Le eventuali spese di mediazione di cui all'art. 17 del d.lgs. 28/2010 sono indicate nella Tabella delle indennità pubblicata sul sito www.adrintesa.it. La Segreteria di ADR Intesa provvederà ad effettuare i conteggi definitivi a seconda degli sviluppi del procedimento di mediazione. Tutte le somme dovute potranno essere versate tramite bonifico bancario intestato ad A.D.R. INTESA SRL al seguente codice IBAN: **IT8900312403208000000230165**.

DICHIARAZIONE DI ADESIONE

DA RESTITUIRE 5 GIORNI PRIMA DELLA DATA DEL PRIMO INCONTRO UNITAMENTE ALLA CONTABILE DEL BONIFICO DELLE INDENNITA' DI PRIMO INCONTRO EFFETTUATO NELLE MODALITÀ INDICATE A PAG. 1.

IL SOTTOSCRITTO/A

NOME/COGNOME/RAGIONE SOCIALE _____
NATO/A A _____
IL __/__/__,
RESIDENTE IN _____, C.F./P.IVA _____
ASSISTITO/A DALL'AVVOCATO _____
MAIL _____, PEC _____
TEL _____;

**DICHIARA di aderire al procedimento di mediazione n. 3167-2026
promosso da Bff Bank S.p.a.**

Ragioni in replica alla pretesa dell'istante (Se necessario allegare un foglio aggiuntivo): _____

DICHIARA: di non essere interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno; di essere a conoscenza dei vantaggi fiscali di cui agli artt. 17 e 20, D.Lgs. 28/2010; di aver letto ed accettato interamente il Regolamento di Mediazione e la Tabella delle Indennità di ADR Intesa disponibili anche sul sito internet www.adrintesa.it; di aver controllato e verificato l'esattezza di tutti i dati indicati; di non aver avviato la medesima procedura presso altri organismi di mediazione; di voler ricevere le comunicazioni relative alla presente procedura ai recapiti indicati

LUOGO _____ DATA _____ FIRMA _____

PRIVACY: ADR Intesa S.r.l., in quanto titolare del trattamento dei dati personali raccolti, s'impegna a non diffonderli a soggetti indeterminati. Salvo i casi di legge, è in ogni caso esclusa la trasmissione dei dati all'esterno. I dati personali raccolti sono obbligatori per la gestione e l'espletamento del tentativo di mediazione e saranno trattati esclusivamente per dare esecuzione allo stesso e per effettuare le comunicazioni correlate, anche con l'ausilio di strumenti informatici. Tutti i dati forniti saranno comunicati al mediatore designato, all'eventuale ausiliario nominato e al personale amministrativo di ADR Intesa. I dati potranno essere comunicati a tutte le altre parti del procedimento di mediazione, ad eccezione di quelli espressamente indicati come riservati al solo mediatore.

Eventuali richieste ai sensi del D.Lgs 196/03, come modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018, n. 101, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, dovranno essere inviate a ADR Intesa, via Fregene n. 9, 00183 Roma, oppure via fax al numero 0687463698 o all'indirizzo di posta elettronica: privacy@adrintesa.it.

Consenso ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018, n. 101, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679: Il sottoscritto dichiara di aver letto e compreso le informazioni accessibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati personali (GDPR) alla pagina <https://www.adrintesa.it/privacy-policy> e di aver espresso il consenso al trattamento dei dati personali (eventualmente anche sensibili e giudiziari) da parte di ADR Intesa, nel rispetto del Regolamento EU sopra richiamato, per tutte le finalità in esso indicate, tra cui l'espletamento del procedimento di mediazione ivi richiesto.

LUOGO _____ DATA _____ FIRMA _____