

AVV. RAFFAELE MANFELLOTTO PATROCINANTE IN CASSAZIONE

AVV. ANTONELLA MARCELLO PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Rapido 11/A - 03043 CASSINO - TEL. 0776311504 - FAX 0776999906

Posta certificata: rmanfello@pec.avvodicassino.it - mail: avvmanfello@gmail.com

TRIBUNALE DI CASSINO

ATTO DI CITAZIONE

D'ELETTO DOTT. GUALTIERO, nato a Pontecorvo il 22/6/1952 (c.f.DLTGTR52H22G838Z), residente a Cassino, via S.Nicola 4/E, ivi elettivamente domiciliato alla via Rapido 11A, presso l'avv. Raffaele Manfello (c.f.MNFRFL56C12C034A), che lo rappresenta e difende per mandato in calce al presente atto, il quale dichiara domicilio digitale alla casella PEC rmanfello@pec.avvodicassino.it e recapito fax 0776999906

Premesso in fatto

L'esponente è proprietario del fabbricato riportato in catasto del Comune di Terelle al foglio 10 mappale 237.

Il paese è poco popolato, avendo da decenni sofferto il fenomeno dell'emigrazione; pertanto, moltissimi immobili sono abbandonati.

Nel tempo, il Dott.D'Eletto si è preso cura e appropriato di alcuni spazi contigui al proprio immobile e abbandonati, parte infestati da vegetazione spontanea e, dunque, ricettacolo di insetti, animali e immondizie portate dal vento, che ha provveduto a bonificare, parte resisi pericolosi per il proprio immobile a causa di smottamenti, sui quali è intervenuto con opere di demolizione di macere e scarpate, ricostruzione e contenimento.

Pertanto, attualmente, e da oltre venti anni, egli ha occupato dette aree in maniera manifesta, anche edificandovi opere pertinenziali/accessorie alla propria casa.

In particolare, egli ha posseduto indisturbatamente per il periodo di legge parti dei seguenti mappali in catasto al F.10 del Comune di Te-



relle, fatti precisamente perimetrare dal Dott.Ing. Antonio Oliva, come da relazione tecnica che si allega:

- mq.21 del mappale 238, individuato nella planimetria allegata alla Relazione “Oliva” come 238/B,
- mq.29 del mappale 239, individuato nella planimetria allegata alla Relazione “Oliva” come 239/B oltre una stradina sullo stesso mappale per mq.10, utile soltanto ad accedere al fabbricato di sua proprietà;
- l'intero mappale 241, di mq.17
- mq.55 del mappale 243, individuato nella planimetria allegata alla Relazione “Oliva” come 243/B.

Operata ricerca degli intestatari, attraverso la consultazione dei registri catastali nonché immobiliari, ha rilevato che tutti i detti mappali in catasto terreni sono riportati quale “ente urbano”, espressione che identifica superfici scoperte pertinenziali di immobili iscritti in “catasto fabbricati”; in detto ultimo catasto sono riportati i seguenti assetti proprietari:

- Mapp.238 vari subalterni, intestati a Martini Patricia, Martini Claudine, Martini Pasqualino, Martini Sophie;
- Mapp. 239 vari subalterni, intestati a Grossi Donato e Grossi Rocco fu Antonio nonché a Del Duca Maria, Tullio e Vincenzo tutti fu Giuseppe, Pariselli Antonio ed Ettore ambedue fu Alessandro;
- Mapp. 241, intestato a tali Del Duca Benedetto, Luigi e Antonio tutti fu Saverio, Miele Mariangela fu Patrizio, Pariselli Benedetto e Celestino ambedue fu Antonio, Pariselli Maria Civita;
- Mapp. 243, intestato a Pariselli Teresa fu Luigi mar.Mariani.

Dai registri ipotecari risulta:



- Mapp. 238, conferma degli intestatari; nell'ultimo ventennio è trascritto l'acquisto di porzioni di fabbricato da parte della già nominata MARTINI PATRICIA in data 29/7/2003;
- Mapp. 239, visura negativa;
- Mapp.241, visura negativa
- Mapp. 243, nell'ultimo ventennio risulta annotato l'acquisto in proprietà da parte della Diocesi di Sora-Aquino-Pontecorvo per devoluzione dall'Istituto per il sostentamento del clero in data 19/12/1989.

Sui detti documenti solo per alcuni intestatari (Martini Patricia, Martini Claudine, Martini Pasqualino, Martini Sophie, Grossi Donato) sono risultate generalità che consentissero di ricercarne l'attuale residenza, mentre, per tutti gli altri, in totale mancanza delle generalità, è stato impossibile qualsivoglia indagine.

Dunque, operata una ricerca della residenza attuale degli intestatari di cui erano note le generalità a mezzo degli accessi ANPR, è stato possibile ottenere solo l'attuale residenza di Martini Claudine, mentre gli altri soggetti non risultano iscritti. Ulteriori ricerche non hanno dato esito.

Si rende quindi necessario adire l'intestato Tribunale al fine di ottenere sentenza accertativa dell'acquisto per usucapione ultraventennale dei summenzionati immobili siti nel Comune di Terelle, in virtù di una situazione di fatto consolidatasi nel corso degli anni, previo accertamento dei presupposti e dei requisiti ex art.1158 c.c.



DIRITTO

1. PRESUPPOSTI DELL'USUCAPIONE.

Non serve ricordare che il possesso ultraventennale indisturbato *uti dominus* e manifesto costituisce presupposto per la prescrizione acquisitiva di immobili.

Nel caso di specie, il possesso da parte dell'attore dei beni sopra descritti è manifesto per l'avvenuta esecuzione di opere di bonifica, ripristino ed edificazione di pertinenze e accessori alla propria abitazione, ed è indisturbato, poiché mai nessun reclamo gli è pervenuto.

Si offrirà anche prova per testi.

2. DISCIPLINA APPLICABILE.

Nella specie, trattandosi di fondi non rustici, ancorchè siti in comune montano, non si rende applicabile l'art.1159 *bis* c.c. e, pertanto, deve farsi ricorso all'usucapione ordinaria.

3. ASSENZA DI SOGGETTI CHE POTREBBERO RIVENDICARE DIRITTI CONTRASTANTI

La presenza di un atto di trasferimento per il mapp.238 risalente a periodo interno all'ultimo ventennio non è di ostacolo, in quanto riguarda porzioni del fabbricato di cui la superficie scoperta, oggetto della presente istanza giudiziale, dovrebbe costituire semplice area pertinenziale; ma si dimostrerà che nell'ultimo ventennio non è stata utilizzata dai proprietari, bensì dall'istante. In ogni caso, essendo nota la residenza di almeno uno degli intestatari, quest'ultimo potrà far valere nel contraddittorio compiutamente ragioni diverse.

Circa i mapp.li 239 e 241, l'assenza totale di trascrizioni e iscrizioni costituisce almeno indizio dell'assenza di soggetti che possano operare



rivendicazioni sui detti beni. D'altronde, l'intestazione rilevabile sulla visure catastali relative ad ambedue i mappali risulta "d'impianto" e risalente al 1987, quindi ben anteriore al ventennio, con una variazione d'ufficio a ctg.F/2 "unità collabente" nell'anno 1999. Detta categoria viene attribuita a immobili diroccati, ai ruderi, o beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale e, quindi, la detta attribuzione d'ufficio rende manifesto l'abbandono degli interi mappali.

La presenza dell'atto di devoluzione del mapp.243 non costituisce alcun ostacolo, dacchè non solo risale ad oltre il ventennio dalla data odierna, ma riguarda un fabbricato che, dalla visura catastale, risulta classificato di ctg.F/2, cioè "Unità collabenti", che –come per il precedente- manifesta l'abbandono.

Tanto premesso, il Dott. Gualtiero D'Eletto, come sopra rappresentato e difeso,

CITA

MARTINI CLAUDINE residente a CASSINO VIA TORA 31

DIOCESI SORA-CASSINO-AQUINO-PONTECORVO in persona del legale rappresentante p.t. nella sede di SORA VIA XI FEBBRAIO 3

nonché i seguenti soggetti, tutti di generalità e residenze sconosciute

MARTINI PATRICIA nata in Francia il 7/3/1978

MARTINI PASQUALINO nato a Castro dei Volsci il 6/1/1948

MARTINI SOPHIE nata in Francia il 19/8/1970

GROSSI DONATO nato a Terelle il 17/6/1909

GROSSI ROCCO fu Antonio



DEL DUCA BENEDETTO di Saverio

DEL DUCA LUIGI di Saverio

DEL DUCA ANTONIO di Saverio

MIELE MARIANGELA fu Patrizio

PARISELLI BENEDETTO fu Antonio

PARISELLI CELESTINO fu Antonio

PARISELLI MARIA CIVITA

PARISELLI TERESA fu Luigi mar.Mariani

DEL DUCA MARIA fu Giuseppe mar.Parisella

DEL DUCA TULLIO fu Giuseppe

DEL DUCA VINCENZO fu Giuseppe

PARISELLI ANTONIO fu Alessandro

PARISELLI ETTORE fu Alessandro

questi ultimi mediante notifica per pubblici proclami come da istanza in calce al presente atto, a comparire innanzi al Tribunale di Cassino, all'udienza del 19 settembre 2022, ora di rito, con l'invito a costituirsi in giudizio almeno venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art.166 cpc, con avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli art. 38 cpc e art. 167 cpc e che, non comparendo, si procederà in loro legittima contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale adito, *contrariis reiectis*, accertare e dichiarare che D'ELETTO GUALTIERO, nato a Pontecorvo il 22/6/1952 (c.f.DLTGTR52H22G838Z), residente a Cassino alla via S.Nicola 4/E, ha posseduto in via esclusiva uti dominus per oltre venti anni le se-



guenti porzioni di terreno nel Comune di Terelle, individuati in catasto quali

- mq.21 del mappale 238, individuato nella planimetria allegata alla Relazione "Oliva" come 238/B, contro MARTINI PATRICIA nata in Francia il 7/3/1978, MARTINI PASQUALINO nato a Castro dei Volsci il 6/1/1948, MARTINI SOPHIE nata in Francia il 19/8/1970, MARTINI CLAUDINE, nata in Francia 10/7/1968;

- mq.29 del mappale 239, individuato nella planimetria allegata alla Relazione "Oliva" come 239/B, oltre una stradina sullo stesso mappale per mq.10, utile soltanto ad accedere al fabbricato di sua proprietà, contro GROSSI DONATO nato a Terelle il 17/6/1909, GROSSI ROCCO fu Antonio (generalità sconosciute), DEL DUCA MARIA fu Giuseppe mar.Parisella (generalità sconosciute), DEL DUCA TULLIO fu Giuseppe (generalità sconosciute), DEL DUCA VINCENZO fu Giuseppe (generalità sconosciute), PARISELLI ANTONIO fu Alessandro (generalità sconosciute), PARISELLI ETTORE fu Alessandro (generalità sconosciute);

- l'intero mappale 241, di mq.17 contro DEL DUCA BENEDETTO di Saverio, DEL DUCA LUIGI di Saverio, DEL DUCA ANTONIO di Saverio, MIELE MARIANGELA fu Patrizio, PARISELLI BENEDETTO fu Antonio, PARISELLI CELESTINO fu Antonio, PARISELLI MARIA CIVITA, PARISELLI TERESA fu Luigi mar.Mariani, tutti con generalità sconosciute;

- mq.55 del mappale 243, individuato nella planimetria allegata alla Relazione "Oliva" come 243/B contro la DIOCESI DI SORA-CASSINO-AQUINO-PONTECORVO in persona del legale rappresentante p.t.;



- per l'effetto, dichiarare che l'istante ha acquistato la proprietà dei detti cespiti per possesso manifesto e indisturbato ultraventennale;
- ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di provvedere, ai sensi dell'art.2648 c.c., alla trascrizione dell'emananda sentenza a favore dell'istante, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Competenze di causa interamente rifuse in caso di opposizione.

Si producono:

- 1) relazione tecnica dell'Ing.Antonio Oliva
- 2) allegati grafici alla stessa
- 3) planimetria con frazionamento
- 4) foglio di mappa catastale n.10 del Comune di Terelle
- 5) visura catastale mapp.238
- 6) visura catastale mapp.239
- 7) visura catastale mapp.241
- 8) visura catastale mapp.243
- 9) ispezione ipotecaria e nota di trascrizione mapp.238
- 10) ispezione ipotecaria negativa mapp.239
- 11) ispezione ipotecaria negativa mapp.241
- 12) ispezione ipotecaria e nota di trascrizione mapp.243
- 13) certificato di residenza di Martini Claudine
- 14) foto

Si dichiara che il valore della causa ammonta a € 5.000,00, calcolato ex art.15 cpc (rendita catastale x 200) in relazione alla minor superficie occupata rispetto all'intero, per un contributo unificato di €98.

Con ogni salvezza e riserva.

Li 15/2/2022

Avv. Raffaele Manfellotto



ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI

(art. 150 c.p.c. e art. 50 disp.att.)

Signor Presidente del Tribunale di Cassino

Io sottoscritto Avv. Raffaele Manfellotto, quale procuratore e difensore del DOTT. GUALTIERO D'ELETTO, attore nel procedimento instaurando dinanzi a Codesto Tribunale, come da atto sopra riportato.

premessso che

- per la quasi totalità dei soggetti da citare nella causa che si intende instaurare sono rimaste sconosciute le generalità, e verosimilmente GROSSI DONATO, nato nel 1909, è deceduto senza che risulti accettazione di eredità da parte di eventuali eredi,
- per i mappali 239 e 241 verosimilmente non è stata rispettata la continuità delle trascrizioni, ma risultano intestazioni “di impianto”, mai aggiornate e quindi, anche alla luce delle visure ipotecarie negative, non corrispondenti alla reale situazione dal lato soggettivo;
- comunque, di tutti i soggetti sopra elencati, ad eccezione di Martini Claudine e della Diocesi non è stata rinvenuta traccia ed è arduo effettuare ricerca in assenza delle generalità;
- quindi la notifica per pubblici proclami ex art.150 c.p.c. si rende opportuna e necessaria;

chiede

che la S.V. voglia autorizzare la notifica del suesteso atto introduttivo per pubblici proclami ai sensi dell'art.150 c.p.c., indicando i modi che ritenga più opportuni per portarlo a conoscenza degli interessati me-



diante apposizione del relativo decreto in calce all'originale dell'atto
che si produce.

Con ossequi.

Li 15/2/2022

Avv. Raffaele Manfellotto

