

Studio Legale Marcone

Avv. Franco G. Marcone

Avv. Gildo Marco Marcone

Viale Dante Alighieri n. 84 – 03043 Cassino (Fr)

Tel./Fax 0776.21278

e-mail: info@studiolegalemarcone.itPec: fmarcone@messaggipec.it**TRIBUNALE CIVILE DI CASSINO**

ATTO DI CITAZIONE PER ACCERTAMENTO DI USUCAPIONE

CON CONTESTUALE ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICAZIONEPER PUBBLICI PROCLAMI EX ART. 150 CPC

Per i Sig.ri **D’ALESSANDRO Eleonora**, nata a Cassino il 16.07.1980 (C.F. DLNLNR80L56C034G) e **MARROCCO Giampiero**, nato a Cassino il 25.10.1980 (C.F. MRRGPR80R25C034W) entrambi residenti in Cassino alla Via Casilina Sud snc., rappresentati e difesi giusta procura in calce al presente atto dall’Avv. Franco Gildo Marcone (C.F. MRCFNC69E20Z401H) e dall’Avv. Gildo Marco Marcone (C.F. MRCGDM79G08M401G), ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Cassino (Fr) al Viale Dante n. 84, (con espressa richiesta di voler ricevere tutte le comunicazioni di cancelleria a mezzo fax al n. 0776.21278 ovvero a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo p.e.c. : fmarcone@messaggipec.it),

CONTRO

- gli eventuali eredi legittimi dei sigg. **Cavaliere Angelantonio** (nato a Cassino il 23.05.1914 ed ivi deceduto il 17.01.1978) **Cavaliere Antonio** (nato a Cassino il 17.08.1893 di cui non si conosce la data del decesso) e **Cavaliere Carmela** (nata a Cassino il 04.02.1903 ed ivi deceduta il 21.02.1980), dei quali sono sconosciuti gli ulteriori dati anagrafici e luoghi di residenza e/o di domicilio.

PREMESSO CHE:

1) i coniugi D’Alessandro e Marrocco con atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Iadecola di Cassino (Rep. 13766 Racc. 11296) del 17.12.2020 hanno acquistato dal sig. Panaccione Aldo, nato a Cerreto Sannita il 28.08.1949 e residente a Cassino alla Via Sferracavalli n. 66, la piena proprietà dei seguenti immobili: fabbricato per civile abitazione sito in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 distinto in catasto fabbricati al foglio 35 mappale 541 e terreno agricolo sito in Cassino alla Via Appia Nuova distinto in catasto terreni al foglio 35 mappale 275, come da copia atto notarile che si produce (cfr. All. 1);



2) i beni immobili in questione sono stati venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovavano, con tutte le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso (cfr. All. n. 1, Art. 7);

3) la parte venditrice nell'atto notarile di vendita ha dichiarato che quanto venduto era di sua esclusiva proprietà e disponibilità pervenutogli in forza dei seguenti titoli:

A) relativamente al fabbricato i diritti pari ai 36/42 in virtù di atto di donazione della nuda proprietà a rogito del Notaio Carlo Matronola del 23 marzo 1972 (registrato in Cassino il 25 marzo 1972), ma in piena proprietà per successivo ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso della donante Di Frangia Beata Carmela (nata a Carovilli il 09.01.1920 deceduta il 21.05.2010); mentre per i restanti diritti (pari a 6/42) per possesso pacifico, pubblico ed ininterrotto *uti dominis* da oltre vent'anni;

B) per quanto, invece, riguarda il terreno agricolo i diritti pari ai 36/42 in virtù di atto di donazione della nuda proprietà a rogito del Notaio Carlo Matronola del 23 marzo 1972, di cui innanzi, mentre i diritti pari a 36/42 dell'usufrutto e i diritti pari a 6/42 in piena proprietà per atto di donazione della Di Frangia Beata Carmela ricevuto dal Notaio Fernando Scardamaglia in data 29.07.2004 trascritto in data 05.08.2004, come risulta a pag. 1 dell'atto di compravendita, (v. All. n. 1, Art. 2) come da rispettivi atti di donazione che si producono (cfr. All.ti 2 e 3);

4) in effetti, il Sig. Panaccione Aldo e prima di lui la sua dante causa Di Frangia Beata Carmela, hanno esercitato per oltre vent'anni il possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico, non equivoco accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, sui citati beni immobili ed in particolare, anche dei diritti pari ai 6/42 sia del fabbricato, che del terreno agricolo, rispettivamente distinti in catasto al foglio 35 mappali 541 e 275;

5) secondo la visura catastale i predetti diritti pari ai 6/42 risultavano ancora cointestati ai sigg. Panaccione Aldo (parte venditrice - nato a Cerreto Sannita il 28.08.1949) e Cavaliere Angelantonio (nata a Cassino il 23.05.1914) - Cavaliere Antonio (nato a Cassino il 17.08.1893) - Cavaliere Carmela (nata a Cassino il 04.02.1903) e Di Frangia Beata (nata a Carovilli il 09.06.1920), come da visure catastali in atti (cfr. All. 4);



6) la sig.ra Di Frangia Beata Carmela e il Panaccione Aldo hanno goduto, in via esclusiva, in modo pieno, pacifico ed indisturbato, dell'intero fabbricato e dell'intero appezzamento di terreno senza limitazioni di sorta e/o ingerenze da parte di terzi estranei e/o aventi diritto, esercitando su detti beni un potere di fatto corrispondente all'esercizio della proprietà; in tale contesto il Sig. Panaccione Aldo e prima di lui la signora Di Frangia Beata Carmela si sono sempre occupati di tutti gli aspetti gestori, dei costi e degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dei predetti beni;

7) durante l'intero lasso di tempo anzidetto, né i cointestatari dei diritti pari a 6/42 dei predetti beni immobili, né altri, hanno mai interferito, ostacolato e/o impedito, l'esercizio del possesso da parte dei signori Di Frangia e Panaccione, né tanto meno hanno rivendicato diritti o facoltà sui beni medesimi;

8) successivamente, alla stipula del citato atto notarile di compravendita a rogito notaio Iadecola del 17 dicembre 2020, la descritta situazione possessoria è stata esercitata dagli istanti, i quali, sono totalmente subentrati nella situazione fattuale e giuridica già esercitata in precedenza dal loro dante causa;

9) da allora, infatti, e senza soluzione di continuità, i coniugi istanti hanno esercitato sui beni in questione un potere di fatto corrispondente all'esercizio della proprietà utilizzandolo e godendone in via esclusiva, pacifica ed indisturbata;

10) gli stessi istanti, infatti, immediatamente dopo l'acquisto: hanno provveduto ad eseguire prima le pulizie dell'area esterna di pertinenza dell'immobile. Dopodichè, i coniugi D'Alessandro Eleonora e Marrocco Giampiero hanno deciso di costruire un nuovo fabbricato, di conseguenza hanno fatto abbattere la vecchia abitazione ivi esistente e stanno realizzando il nuovo fabbricato come risulta dalla documentazione fotografica che si produce (cfr. All. 5);

11) gli attori hanno interesse ad ottenere il riconoscimento del diritto maturato per effetto del possesso esercitato sia direttamente che attraverso accessione ex art. 1146, comma 2, c.c. , nonché la continuità delle trascrizioni relative ai beni ex art. 2650 c.c.; ciò sia nei confronti del proprio dante causa (anche quale avente causa della sig.ra Di Frangia Beata Carmela) che nei confronti degli altri cointestatari dei diritti pari ai 6/42 del fabbricato e del terreno, come risultanti dal certificato catastale, ovvero: Cavaliere Angelantonio (n. a Cassino il 23.05.1914) - Cavaliere Antonio (n. a Cassino il 17.08.1893) e Cavaliere Carmela (n. a Cassino il 04.02.1903), come da visura catastale in atti (cfr. All. 4);



12) dall'intestazione catastale non risultano i dati anagrafici relativi a questi ultimi cointestatori (ovvero ai loro eredi o aventi causa) ed è altresì presumibile ritenere che questi siano tutti deceduti essendo nati rispettivamente: Cavaliere Antonio a Cassino il 17.08.1893, Cavaliere Angelantonio a Cassino il 23.05.1914 e Cavaliere Carmela a Cassino il 04.02.1903, con la conseguenza che la presente domanda di usucapione va proposta nei confronti dei loro eventuali eredi;

13) infatti, all'esito di ricerche svolte nell'interesse degli istanti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassino per la verifica di tutti i dati anagrafici relativi ai cointestatori sigg. Cavaliere Angelantonio, Cavaliere Antonio e Cavaliere Carmela o dei loro eredi, sono stati reperiti soltanto i certificati di morte di Cavaliere Angelantonio e Cavaliere Carmela, che si allegano (cfr. All.ti 6 e 7);

14) peraltro, secondo le risultanze del Comune di Cassino non è stato possibile reperire alcun documento relativo al sig. Cavaliere Antonio n. il 17.08.1893, bensì è stata rinvenuta certificazione riconducibile a tale sig.ra Cavaliere Antonia nata nella medesima data, come da certificazione allegata, (cfr. All. 8);

15) di conseguenza si è delineata una situazione di obiettiva incertezza circa la sussistenza, o meno, di eventuali loro eredi nei cui confronti gli odierni istanti possano proporre le suddette domande;

IN DIRITTO

Alla stregua delle svolte premesse in fatto, possono ritenersi sussistenti i presupposti perché sia accertata e dichiarata la piena ed esclusiva proprietà dei citati beni immobili (fabbricato e terreno) siti in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 a favore dei coniugi D'Alessandro Eleonora e Marrocco Giampiero **avendone gli stessi acquistati i relativi diritti pari a 6/42 per usucapione ventennale** maturata prima in capo al Panaccione Aldo e prima di lui dalla signora Di Frangia Beata Carmela, ai sensi dell'art. 1158 c.c.

Infatti, ricorrono entrambi gli elementi costitutivi richiesti da detta norma ai fini del perfezionamento della fattispecie acquisitiva della proprietà quali: - a) il possesso esclusivo, continuo e non interrotto sul bene (esplicitatosi nell'esercizio concreto di un potere sulla cosa corrispondente all'esercizio della proprietà) - b) la continuità di tale possesso protrattosi senza interruzione per oltre un ventennio.

Nel caso in esame, peraltro, i sigg. D'Alessandro e Marrocco con la stipula del citato atto di compravendita del 17.12.2020 hanno unito ex art. 1146, comma 2, c.c. al proprio possesso esclusivo, pacifico ed indisturbato quello del loro dante causa, ciò con ogni effetto di legge ai sensi della citata disposizione.



Ai fini della corretta procedibilità del presente giudizio va instaurata anche l'apposita istanza innanzi all'organismo di mediazione di Cassino, ai sensi dell'art. 163, co. 2 n. 3 bis, vertendo il presente giudizio in materia di diritti reali per la quale vi é obbligo di detto tentativo di mediazione.

Tanto premesso e rilevato, i coniugi **D'Alessandro Eleonora e Marrocco Giampiero**, come sopra rappresentati e difesi,

CITANO

eventuali eredi legittimi dei sigg.ri Cavaliere Angelantonio (nato a Cassino il 23.05.1914 ed ivi deceduto il 17.01.1978) Cavaliere Antonio (nato a Cassino il 17.08.1893 di cui non si conosce la data del decesso) e Cavaliere Carmela (nata a Cassino il 04.02.1903 ed ivi deceduta il 21.02.1980), dei quali sono sconosciuti gli ulteriori dati anagrafici e luoghi di residenza e/o di domicilio, a comparire innanzi al Tribunale Ordinario di Cassino, sezione e Giudice istruttore da designarsi ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., all'udienza che si terrà il giorno **30 settembre 2025**, ore di rito, con invito ai convenuti a costituirsi in giudizio nel termine di settanta giorni prima dell'udienza sopra indicata, ai sensi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c., con espresso avvertimento che la mancata costituzione o la costituzione oltre i termini, comporterà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e, 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 i convenuti, sussistendone i presupposti di legge potranno presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, e che in caso di mancata costituzione, si procederà in loro legittima e dichiaranda contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'adito Tribunale, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:

1) accertare e dichiarare che i sigg. D'Alessandro Eleonora e Marrocco Giampiero possiedono in modo esclusivo, pacifico pubblico ed ininterrotto a far data dal 17.12.2020 e previa unione del proprio possesso a quello già esercitato da oltre un ventennio prima di loro dalla sig.ra Di Frangia Carmela Beata e dal sig. Panaccione Aldo, i diritti pari a 6/42 dei beni immobili, sia del fabbricato che dell'appezzamento di terreno siti in Comune di Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 e così censiti al catasto fabbricati e terreni di detto Comune: fabbricato per civile abitazione sito in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 distinto in catasto fabbricati al foglio 35 mappale 541 e terreno agricolo sito in Cassino alla Via Appia Nuova distinto in catasto terreni al foglio 35 mappale 275, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 c.c.;



2) per l'effetto, considerato altresì il disposto dell'art. 1146, co. 2, c.c., dichiarare in favore dei sig.ri D'Alessandro Eleonora e Marrocco Giampiero l'acquisto dei diritti pari a 6/42 della proprietà del predetto fabbricato e dell'appezzamento di terreno per usucapione ventennale ex art. 1158 c.c.;

3) ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Frosinone di effettuare le conseguenti trascrizioni e volturazioni con esonero del Conservatore di ogni responsabilità al riguardo;

Con vittoria di spese e compensi di causa in caso di resistenza in giudizio in favore dei sottoscritti procuratori antistatari.

IN VIA ISTRUTTORIA:

Si chiede ammettersi prova per testi sulle seguenti circostanze:

- 1) “Vero che il sig. Panaccione Aldo dal 1972 e prima di lui la sig.ra Di Frangia Beata Carmela hanno posseduto i beni immobili costituiti da fabbricato e appezzamento di terreno siti in Comune di Cassino alla Via Appia Nuova n. 47, rispettivamente distinti in catasto fabbricati e terreni, al fg. 35 mappale 541 e al foglio 35 mappale 275, quindi anche i diritti pari a 6/42 di detti beni?”;
- 2) “Vero che il sig. Panaccione Aldo e prima di lui la sig.ra Di Frangia Beata Carmela hanno sempre provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni immobili siti in Cassino alla Via Appia n. 47?”;
- 3) “Vero che l'accesso ai beni immobili (fabbricato e terreno) siti in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 è stato esercitato esclusivamente dai Sigg. Panaccione Aldo e prima di lui la sig.ra Di Frangia Beata Carmela?”;
- 4) “Vero che il sig. Panaccione Aldo ha provveduto alla realizzazione del cancello di ingresso e alla recinzione al fabbricato e quindi del terreno siti in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47?”;
- 5) “Vero che il sig. Panaccione Aldo si è occupato anche dell'accatastamento del fabbricato” tramite il Geom. Francesco Masecchia?;
- 6) “Vero che fino alla data della stipula del rogito il sig. Panaccione Aldo si è occupato di tutti gli aspetti gestori, della manutenzione dell'immobile e dell'appezzamento di terreno siti in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 sostenendo i relativi costi?”;
- 7) “Vero che a seguito dell'acquisto dei beni immobili siti in Cassino alla Via Appia Nuova n. 47 i coniugi Marrocco Giampiero e D'Alessandro Eleonora hanno provveduto prima alla pulizia dell'area di pertinenza del fabbricato e poi anche del terreno adiacente?”;



- 8) “Vero che i coniugi Marrocco e D’Alessandro hanno fatto abbattere il fabbricato acquistato e stanno costruendo un nuovo fabbricato in Via Appia Nuova n. 47 a Cassino?”;
- 9) “Vero che durante i citati lavori gli unici ad occuparsi di tutte le attività sono stati i coniugi D’Alessandro e Marrocco?”.

Si indicano a testi su tutti i capitoli sopra articolati: il sig. Panaccione Aldo, residente in Cassino alla Via Sferracavalli n. 66; sig.ra Buffardi Maria Carmina, residente in Cassino alla Via Sferracavalli 66; Valente Roberto, dom.to in Cassino al Viale Bonomi; sig. Di Zazzo Roberto, residente in Rocca d’Evandro alla Via Demanio Vandra.

Con riserva di ulteriormente dedurre e produrre nei termini di legge.

Si producono:

- 1) atto di compravendita del 17.12.2020 Notaio Fabio Iadecola;
- 2) atto di donazione del 23.03.1972 Notaio Carlo Matronola;
- 3) atto di donazione del 29.07.2004 Notaio Ferdinando Scardamaglia;
- 4) visure catastali immobili;
- 5) fotografie;
- 6) certificato di morte del sig. Cavaliere Angelantonio;
- 7) certificato di morte della sig.ra Cavaliere Carmela;
- 8) certificato di morte del sig. Cavaliere Antonia;
- 9) Relazione Notarile;
- 10) Preliminare di vendita.

Ai sensi dell’art. 9 V° comma Legge 23.12.1999 n. 488 e succ. modifiche si dichiara che il valore del presente procedimento relativo ai diritti di 6/42 è di € 7.412,28, pertanto é soggetta al versamento del contributo unificato pari ad € 237,00, oltre ad €. 27,00 per diritti forfettari.

Il valore è ottenuto moltiplicando il reddito dominicale del terreno (€ 3,78) per il coefficiente previsto dall’art. 15, comma 1, c.p.c. (200), e per il fabbricato la rendita catastale (€ 255,65) per il coefficiente previsto dall’art. 15, comma 1, c.p.c. (200), il tutto diviso per i diritti di 6/42 oggetto di usucapione.

Cassino, li 11 novembre 2024

Avv. Franco Gildo Marcone

Avv. Gildo Marco Marcone



*** **

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A NOTIFICARE PER PUBBLICI PROCLAMI
EX ART. 150 C.P.C.

Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale di Cassino,

i sottoscritti Avv. Franco Gildo Marcone e dall'Avv. Gildo Marco Marcone, quali difensori dei coniugi Sigg. D'Alessandro Eleonora (C.F. DLNLNR80L56C034G) e Marrocco Giampiero (C.F. MRRGPR80R25C034W), nell'instaurando procedimento per usucapione introdotto innanzi al Tribunale di Cassino, come da procura in calce all'atto, espongono quanto segue.

PREMESSO CHE:

1) le quote di 6/42 delle consistenze immobiliari individuate nell'atto che precede risultano formalmente e catastalmente intestate a persone fisiche per le quali non appare possibile procedere alla notificazione dell'atto di citazione nelle forme ordinarie stante l'impossibilità di conoscere la loro attuale residenza.

Infatti, dalla certificazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio anagrafe del Comune di Cassino, nonché dalle visure catastali e dagli accertamenti immobiliari, i Sig.ri Cavaliere Angelantonio (nato a Cassino il 23.05.1914) risulta ivi deceduto il 17.01.1978 - Cavaliere Antonio (nato a Cassino il 17.08.1893) non si conosce la sua data del decesso e Cavaliere Carmela (nata a Cassino il 04.02.1903) risulta ivi deceduta il 21.02.1980.

Pertanto, ricorre un'oggettiva difficoltà di identificazione di soggetti ai quali l'atto dovrebbe essere notificato: specificamente gli eventuali eredi o aventi causa.

Nonostante le ricerche effettuate risulta pertanto impossibile conoscere i dati anagrafici dei loro eredi e il comune di residenza, ragion per cui si rende necessaria la notificazione per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.

Per le ragioni sopra esposte i sig.ri D'Alessandro Eleonora e Marrocco Giampiero, come sopra rappresentati e difesi,

CHIEDONO

che l'Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale di Cassino, Voglia autorizzare la notificazione dell'atto introduttivo del procedimento e della mediazione obbligatoria, che sarà fissata, per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c. nei confronti degli eventuali eredi legittimi dei sigg. **Cavaliere Angelantonio** (nato a Cassino il 23.05.1914 ed ivi deceduto il 17.01.1978) **Cavaliere Antonio** (nato a Cassino il 17.08.1893 di cui non si conosce la data del decesso) e **Cavaliere Carmela** (nata a Cassino il 04.02.1903 ed ivi deceduta il 21.02.1980), indicando altresì i modi più opportuni per



portare l'atto a conoscenza degli interessati, mediante apposizione del relativo decreto in calce all'originale dell'atto che si produce.

Per il presente procedimento il contributo unificato è pari ad € 98,00.

Cassino, lì 11 novembre 2024

Avv. Franco Gildo Marcone

Avv. Gildo Marco Marcone

