

Avv. Giannetto Mariane
Corso Vittorio Veneto, 37 - 07026 - Olbia –
Tel. – Fax. 0789/24670
avv.giannettomariane@pec.it - avv.giannettomariane@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

Atto di citazione

nell'interesse dei signori:

Calvisi Tony Christian, nato a Leonberg (Germania) il 14.07.1979, residente a Lodé, Via Craru Mannu n. 79, codice fiscale CLVTYC79L14Z112M e **Farris Antonella**, nata a Nuoro il 21.12.1986 residente in Lodé, Via Craru Mannu n. 79, codice fiscale FRRNNL86T61F979Z, coniugi in comunione dei beni, rappresentati e difesi dall'Avv. Giannetto Mariane (MRNGNT72M06G147X), del Foro di Nuoro, ai fini del presente procedimento elettivamente domiciliati presso il proprio studio in Siniscola via Roma 55, in virtù di procura speciale rilasciata su foglio separato e inserita nella busta telematica contenente il presente atto (per le comunicazioni Fax 0789/24670 avv.giannettomariane@pec.it).

ATTORI

PREMESSO

- 1) Gli odierni attori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella sono al possesso pubblicamente, pacificamente, continuativamente ed ininterrottamente, *uti dominus*, in via esclusiva, dal giorno 01.03.2010, per averla acquistata con scrittura privata dai sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia, di una porzione immobiliare sita in Comune di Lodé, via Craru Mannu 79 – adibita a casa di civile abitazione, contraddistinta in catasto terreni e catasto fabbricati del Comune di Lodé, foglio n. 27 mappale n. 441, confinante con la stessa via Craru Mannu, con proprietà Sanna Emanuele, salvo altri, godendone in modo pieno ed esclusivo;
- 2) Invero, i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella dal 01.03.2010 hanno sempre pagato i censi, provveduto alla manutenzione, alla cura, alla pulizia dell'immobile; hanno fatto eseguire riparazioni e migliorie e hanno compiuto ogni altra attività idonea ad affermare in modo univoco il proprio dominio sul medesimo, ponendo in essere, pertanto, un comportamento tale da evidenziare un possesso esclusivo *corpore et animo* del bene, che continuano a manifestare tutt'oggi con

continui e puntuali atti di possesso che rivelano una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa;

- 3) Per quanto riguarda il *corpus*, è indiscusso che i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella e prima di loro sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia abbiano sempre avuto la disponibilità esclusiva del bene in causa. Tanto più è dimostrato l'*animus possidenti*. Infatti, gli odierni attori e il loro dante causa hanno sempre posseduto in modo esclusivo le chiavi di accesso all'immobile, manifestando l'intenzione di possedere in modo esclusivo il bene e realizzando così l'impossibilità assoluta, per gli intestatari, di esercitare qualsivoglia rapporto materiale con il bene medesimo;
- 4) Per contro, è pacifico che gli odierni convenuti, e anche tutti gli eventuali eredi e/o aventi causa, si siano sempre disinteressati dello stesso; infatti, gli intestatari catastali dell'immobile (o per loro, attualmente, gli eventuali eredi) non hanno mai contestato detto comportamento, ne hanno mai avuto, da oltre vent'anni a questa parte, un rapporto materiale di alcun genere con il bene, tanto più che nessuno, fino ad oggi, ha mai messo in dubbio che i sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia prima fossero legittimi ed unici possessori sino al 01.03.2010 e i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella siano tuttora i legittimi ed unici possessori;
- 5) L'immobile oggetto di causa, in seguito a variazione del 03.02.2004, risulta tuttora intestato come segue:
 - quanto in catasto terreni **F° 17 - particella 411 a Sanna Pau Giovanni fu Antonio;**
 - quanto in catasto fabbricati **F° 17 - particella 411 a Canu Antonio Maria, nato a Lodè (NU) il 16/01/1949;**

In Diritto:

1. Nel caso in questione ricorre il fenomeno dell'accessione nel possesso previsto dall'art. 1146, comma 2°, cod. civ. Ciò che più importa, mediante l'istituto in parola si somma al possesso dei signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella a far data dal 01.03.2010, il possesso anteriore, ovvero quello dei vecchi proprietari Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia, maturando subito l'usucapione, senza che si debba attendere il decorso di ulteriori 20 anni;
2. Nell'accessione nel possesso ai fini dell'usucapione è sufficiente l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo al trasferimento del diritto, un negozio tra vivi anche se

viziato o proveniente a non domino, purché avente prova scritta. Secondo la suprema corte è sufficiente anche il crocesegno tracciato in calce a una scrittura privata purché atto a manifestare in modo valido la volontà di trasferimento – Cass. Civ. 23.01.1982 n. 456 –;

3. Poiché il suddetto immobile risulta essere intestato, come dagli allegati certificati catastali, a persone sconosciute e o verosimilmente ormai decedute, di conseguenza rendendo impossibile conoscere quali siano gli eredi, si è pertanto provveduto al deposito di separata istanza di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ovvero secondo quanto previsto dall'art. 150 c.p.c. e 50 disp. att. al c.p.c. a tutti i convenuti elencati e ai loro eredi e/o aventi causa;

Tutto ciò premesso in fatto e in diritto, poiché gli odierni attori intendono regolarizzare la propria posizione in ordine al bene sopra descritto e quindi ottenere sentenza dichiarativa della proprietà per intervenuta usucapione in ordine al bene di cui in epigrafe, i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella *ut supra* rappresentati, difesi e domiciliati

CITANO

Il sig. **Sanna Pau Giovanni fu Antonio**;

Il sig. **Canu Antonio Maria**,

nonché tutti gli eventuali eredi e/o aventi causa,

a comparire nanti l'intestato Tribunale, G.I. designando ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., all'udienza del **30 novembre 2021** ore di rito, previa legale e tempestiva costituzione, almeno venti giorni prima della fissata udienza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 c.p.c., con esplicito avvertimento che in difetto ne verrà dichiarata la contumacia ai sensi dell'art. 290 c.p.c., in ordine all'art. 170 c.p.c. e che, in tal caso, l'emananda sentenza sarà considerata come emessa in legittimo contraddittorio e che la costituzione fuori termine comporterà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., per ivi sentire accogliere le seguenti

conclusioni

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis* così giudicare:

1. Accertare e dichiarare che i signori **Calvisi Tony Christian**, nato a Leonberg (Germania) il 14.07.1979, residente a Lodé, Via Craru Mannu n. 79, codice fiscale CLVTYC79L14Z112M e **Farris Antonella**, nata a Nuoro il 21.12.1986 residente in Lodé, Via Craru Mannu n. 79, codice fiscale FRRNNL86T61F979Z, coniugi in comunione dei beni, a seguito della continuità del possesso *uti dominus*, esclusivo,

pacifico, pubblico e ininterrotto per oltre 20 anni loro e dei dante causa sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia, sono gli unici e legittimi proprietari della porzione immobiliare sita in Comune di Lodé, via Craru Mannu 79 – adibita a casa di civile abitazione –, indentificata in catasto terreni e catasto fabbricati al foglio 27 particelle 441, per intervenuta usucapione ex art. 1158 del codice civile e 1146 II c. del codice civile;

2. Ordinare alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari la trascrizione della Sentenza ed all'Ufficio Tecnico Erariale di eseguire le volture catastali;
3. Con vittoria di spese diritti ed onorari di causa, in caso di opposizione.

Ad istruzione della causa, oltre alle produzioni di seguito riportate, si deduce prova testimoniale sui seguenti capitoli:

1. Vero che i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella a partire del 01.03.2010, per averlo acquistato dai sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia, sono possessori della porzione immobiliare sita in Comune di Lodé, via Craru Mannu 79 – adibita a casa di civile abitazione, contraddistinta in catasto terreni e catasto fabbricati del Comune di Lodé, foglio n. 27 mappale n. 441, confinante con la stessa via Craru Mannu, con proprietà Sanna Emanuele, salvo altri;
2. Vero che i sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia, per oltre vent'anni e sino al 01.03.2010, data in cui l'hanno venduta ai signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella, erano possessori della porzione immobiliare sita in Comune di Lodé, via Craru Mannu 79 – adibita a casa di civile abitazione, contraddistinta in catasto terreni e catasto fabbricati del Comune di Lodé, foglio n. 27 mappale n. 441, confinante con la stessa via Craru Mannu, con proprietà Sanna Emanuele, salvo altri;
3. Vero che i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella hanno accesso esclusivo alla porzione immobiliare sita in Comune di Lodé, via Craru Mannu 79 – adibita a casa di civile abitazione, contraddistinta in catasto terreni e catasto fabbricati del Comune di Lodé, foglio n. 27 mappale n. 441, confinante con la stessa via Craru Mannu, con proprietà Sanna Emanuele, salvo altri;
4. Vero che i signori Calvisi Tony Christian e Farris Antonella, e prima di loro i venditori sig.ri Canu Antonio Maria, Canu Linda Giovanna, Canu Silvia, sono stati gli unici a provvedere, per oltre venti anni, alla manutenzione, alla cura, alla pulizia dell'immobile, hanno fatto eseguire riparazioni e migliorie, compiuto ogni altra attività

idonea ad affermare in modo univoco il proprio dominio sul medesimo;

Si indicano a testi i signori **Sanna Salvatore Giovannico – Casaleggio Gianfranco – Sanna Giovanni**, tutti residenti in Lodé

Si produce:

1. Copia scrittura privata del 01.03.2010;
2. Copie visura storica per Foglio e Particella dell'immobile;
3. Copia dimostrazione di frazionamento / catasto fabbricati;
4. Copia ispezioni ipotecarie dei mappali oggetto di causa.

Con riserva di integrare, modificare e/o emendare la prova e la domanda, a seguito difese e del comportamento processuale dei convenuti.

Al fine della quantificazione delle spese di registrazione della emananda sentenza si dichiara: che il bene oggetto di usucapione sarà adibito dagli attori a prima casa di civile abitazione; di volersi stabilire nel comune dove si trova l'immobile; non godere di altri diritti reali su immobili siti nello stesso comune; di non aver fruito in precedenza dei medesimi benefici;

Ai fini della quantificazione e corresponsione del versamento per il contributo unificato, si dichiara che il valore della presente causa, ai sensi dell'art. 14 T.U. (DPR n. 115/2002) e art. 15 c.p.c. è inquadrata nello scaglione da €. 5.000,00 a €. 26.000,00, contributo unificato pari ad € 237,00.

Salvis Juiribus

Nuoro 28/06/2021

Avv. Giannetto Mariane