



## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Il Giudice

Letto il ricorso depositato nel procedimento iscritto al n. 2429/2021  
R.G.A.C. da Giulio Ferrantini;

esaminati gli atti;

visti gli artt. 1159-bis c.c., 3 Legge 10 maggio 1976 n. 346;

### DISPONE

che il ricorso sia reso noto, a cura del ricorrente, mediante affissione dell'istanza, per novanta giorni, all'albo del Comune in cui sono situati i fondi per i quali viene richiesto il riconoscimento del diritto di proprietà e all'albo del presente Tribunale, e alla pubblicazione per estratto, per una sola volta, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana entro 15 giorni dalla data di affissione sull'albo del Comune, con l'espressa indicazione che avverso lo stesso è ammessa opposizione, da parte di chiunque ne abbia interesse, entro novanta giorni dalla scadenza del termine di affissione;

### ONERA

la medesima parte ricorrente di notificare il ricorso a coloro che nei registri immobiliari figurano come titolari di diritti reali sull'immobile ed a coloro che, nel ventennio antecedente alla presentazione della stessa, abbiano trascritto, contro l'istante o i suoi danti causa, domanda giudiziale non perenta, diretta a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui fondi medesimi, con l'avvertimento che a tali soggetti è riconosciuto il diritto di proporre opposizione ai sensi dell'art. 3 della legge n. 346/1976 nel termine di novanta giorni dalla data di notifica;

### RISERVA

di decidere sulla domanda di riconoscimento della proprietà, per intervenuta usucapione, in ragione delle eventuali opposizioni proposte nei termini di legge e all'esito delle disposte notificazioni e affissioni, di cui il ricorrente attesterà l'effettuazione nei termini di legge e

PONE



a carico della parte ricorrente l'onere di presentare nuova istanza per la decisione alla scadenza dei termini fissati;

AVVISA

il ricorrente che, al fine di verificare la correttezza delle notificazioni e degli incumbenti di rito non è sufficiente la produzione delle visure catastali richiedendosi gli appositi estratti certificativi della Conservatoria competente.

Si comunichi.

Civitavecchia, 25/08/2021.

Il Giudice  
Silvia Vitelli



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**SEZIONE CIVILE**

**RICORSO ex art 1159 Bis C.C. - L. 346 del 10/05/1976**

**Per**

Il Sig. **Giulio FERRANTINI** (c.f. FRRGLI46M08C552D) nato a Cerveteri (RM) in data 8/08/1946 ed ivi residente in Via Aurelia 76, , rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dall'**Avv. Celestino GNAZI** (C.F. GNZCST52R28C552X - P. IVA 07764801002) del Foro di Civitavecchia del Foro di Civitavecchia e dall'**Avv. Mauro DE CAROLIS** (C.F. DCRMRA81P28B1140) del Foro di Civitavecchia, giusta delega in atti ed elettivamente domiciliata presso lo studio professionale dell'Avv. Mauro DE CAROLIS in Cerveteri (RM) in Via ceretana nr 41.

Gli Avv. Celestino GNAZI e Mauro DE CAROLIS ai sensi di legge, dichiarano di voler ricevere le comunicazioni e/o notificazioni anche a mezzo telefax al numero "**06 9951796**" o via e-mail all'indirizzo di posta elettronica certificata "**[celestino.gnazi@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:celestino.gnazi@pecavvocaticivitavecchia.it)**" -  
"mauro.decarolis@pecavvocaticivitavecchia.it"

**RICORRENTE**

**CONTRO**

**Azienda Vinicola Casale Cento Corvi - Menadi Società Agricola S.r.l.** (C.F. e P.IVA 07089491000) in persona del legale rappresentante pro-tempore Presidente del C.d'A. Sig. Fiorenzo COLLACCIANI sedente in Roma in Viale delle Milizie nr. 38 CAP 00192 (PEC: **[casalecentocorvi@pec.it](mailto:casalecentocorvi@pec.it)**)

**RESISTENTE**

**E**

**BNT PORTFOLIO SPV SRL** (C.F. 04654140260) sedente in Conegliano (TV) in Via Alfieri nr. 1 in persona del legale



rappresentante pro-tempore e **BNT PORTFOLIO SPV SRL** (C.F. 04654140260) sedente in Conegliano (TV) in Via Alfieri nr. 1 in persona del legale rappresentante pro-tempore e per essa anche la mandataria con rappresentanza **SECURITISATION SERVICES SPA** (C.F. 03546510268) sedente in Conegliano (TV) in Via Vittorio Alfieri nr. 1 in persona del legale rappresentante pro-tempore.

## **RESISTENTE**

### **In fatto**

- 1)** In data 11/07/2003 i Sigg.ri Giulio FERRANTINI e la Sig.ra Laura DI STEFANO stipulavano contratto di compravendita avente ad oggetto la vendita terreno sito in Cerveteri (RM) in Via Aurelia nr. 76 di mq 30.015 circa, distinto al N.C.T. al foglio nr. 26, particella 675 (già 55/b) parte, al prezzo di Euro 232.405,60, come da planimetria in allegata al suddetto accordo **(ALL 4)**.
- 2)** In pari data, le medesime parti stipulavano patto aggiunto al contratto preliminare di compravendita immobiliare, stabilendo che l'oggetto della vendita era solo ed esclusivamente, individuato in mq 10.000,00 e non invece di mq 30.015,00 come indicato nel contratto preliminare, rimanendo però invariato il prezzo di vendita di Euro 232.405,60, dovendo rimanere i restanti mq 20.015 nella disponibilità di promissario venditore Sig. FERRANTINI. Veniva altresì, prevista la stipulazione di polizza fidejussoria per Euro 258.228,45 a garanzia delle obbligazioni assunte dalla promissaria acquirente **(ALL. 5)**.



- 3)** In data 9/02/2004 i Sigg.ri Giulio FERRANTINI e Laura DI STEFANO stipulavano dinnanzi al Notaio Leonello ANDERLINI contratto di compravendita al nr. 48937, raccolta nr. 29096, avente ad oggetto terreno la intera porzione del terreno al prezzo per ettari 03, are, 00 e centiare 15, censito al N.C.T. del Comune di Cerveteri al foglio 26, particella 657 (già 55b). **(ALL. 6)**
- 4)** Con le varie riclassificazioni, il fondo di **20.015 mq** sito in Cerveteri, di che trattasi, attualmente risulta essere contraddistinto catastalmente al N.C.T. **al foglio 26, particella 1045** (ex 687, ex 675, 657, 55), classe 3, 2 ha are 00 ca 15 (di 20015 mq), reddito dominicale 124,82 e reddito agrario 67,19.
- 5)** In data 14/02/2007 **(ALL. 7)** i Sigg.ri FERRANTINI, DI STEFANO e COLLACCIANI, stipulavano patto aggiunto ai contratti descritti nei precedenti punti, in allegato.
- 6)** Con la scrittura privata appena menzionata (cui, in ogni caso, si fa espresso ed integrale riferimento), cui partecipava anche il Sig. Fiorenza COLLACCIANI (legale rappresentante della resistente), le parti richiamata ogni precedente pattuizione, convenivano, tra l'altro, di non rinnovare la polizza fidejussoria e che il Sig. Fiorenza COLLACCIANI si costituiva fidejussore e garante di ogni e qualsiasi obbligazione assunta dalla DI STEFANO, rimanendo obbligato, in solido con la medesima ex art 1944 c.c.. Le parti, peraltro, quale ulteriore garanzia prevedevano in caso di inadempimento, la dazione della somma di Euro 464.811,20 così anticipatamente valutando la quantificazione del danno dovuto dalla DI STEFANO (o



dal garante), in ipotesi di mancata ottemperanza alla stipula di idoneo atto di trasferimento come disciplinato dalla richiamata scrittura.

- 7)** Il Sig. FERRANTINI sollecitava la Sig.ra DI STEFANO ed il Sig. COLLACCIANI a provvedere al trasferimento della porzione di terreno, in conformità agli accordi intercorsi e, in esito ai reiterati differimenti, intimava formalmente, ma inutilmente, l'adempimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c..
- 8)** Appare evidente, per quanto dinnanzi esposto, dedotto e documentato, che si sia indiscutibilmente verificato l'inadempimento contrattuale, in capo ai resistenti, rispetto agli obblighi assunti con la scrittura privata del 14/02/2007 ed atti precedenti, con la conseguenza che il contratto si deve intendere risolto e l'ulteriore conseguenza del nascere dell'obbligo in capo ai Sigg.ri COLLACCIANI e DI STEFANO, del pagamento in favore della parte ricorrente degli importi sopra citati, ovvero sia per Euro 464.811,20.
- 9)** Per quanto sopra, il Sig. FERRANTINI incardinava procedimento ex art .702 bis (**ALL. 1**) c.p.c., iscritto al R.G. del Tribunale di Civitavecchia al nr. 1717/2018 - Dott. SPINELLI, al fine di ottenere il pagamento della somma emarginata, proprio in ragione dell'inadempimento della Sig.ra DI STEFANO. Il giudizio si definiva con accordo transattivo (**ALL. 3**), versato in atti, in ragione del quale i resistenti Sigg.ri DI STEFANO - COLLACCIANI si impegnavano a trasferire al sig. FERRANTINI la proprietà del suddetto fondo.



- 10)** In caso di inadempimento al trasferimento della proprietà del fondo, i Sigg.ri COLLACCIANI e DI STEFANO avrebbero dovuto corrispondere al FERRANTINI la somma di Euro 464.811,20. Nello scritto intervenivano altresì quali garanti i Sigg.ri Costantino COLLACCIANI, Giorgia COLLACCIANI e la società oggi resistente Società Vinicola CASALE CENTO CORVI - Menadi Società Agricola S.r.l..
- 11)** Nonostante i ripetuti solleciti, la proprietà del fondo non veniva trasferita al Sig. FERRANTINI.
- 12)** Deve rilevarsi che, in data 22/12/2009 **(ALL. 16)** la Sig.ra DI STEFANO, anziché adempiere alle obbligazioni assunte, trasferendo la proprietà al FERRANTINI, provvedeva alla alienazione del bene di che trattasi, conferendolo quale bene in natura, in aumento di capitale intervenuto nella società di famiglia, Azienda Vinicola Casale Cento Corvi - Menadi Società Agricola S.r.l., in data 22/12/2009.
- 13)** Si rileva che il Presidente del C.d'A. - legale rappresentante della società di cui sopra che, interveniva all'Assemblea dei Soci è il Sig. Fiorenzo COLLACCIANI, marito della Sig.ra DI STEFANO e garante /fidejussore delle obbligazioni dalla stessa contratte nei confronti del FERRANTINI. All'assemblea partecipavano anche i figli dei coniugi COLLACCIANI/DI STEFANO, ovverosia i Sigg.ri Giorgia COLLACCIANI e Costantino COLLACCIANI, a loro volta firmatari dell'accordo definitivo del procedimento incardinato e corrispondente al R.G. nr. 1717/2018 R.G..



- 14)** La circostanza circa l'alienazione del fondo alla Società Vinicola Azienda Vinicola Casale Cento Corvi - Menadi Società Agricola S.r.l., veniva fraudolentemente sottaciuta al Sig. FERRANTINI.
- 15)** Al Sig. FERRANTINI veniva altresì sottaciuta la circostanza in ordine al pignoramento intervenuto sul fondo e relativo alla pcedra esecutiva nr. 188/2016 RGE Tribunale di Civitavecchia **(ALL. 15)**.
- 16) Il ricorrente rimaneva - in ogni caso - senza soluzione di continuità dal 2003 nel pieno possesso del fondo, coltivandolo e prendendosene cura. La situazione in ordine al dominio del ricorrente è pacifica e documentalmente provata dagli atti versati nel fascicolo del suddetto procedimento.**
- 17)** Il Sig. FERRANTINI è titolare dell'omonima azienda agricola con P.IVA nr. 00301131009 e coltiva il fondo anche a vigneto **(ALL. 10 e 14)**.
- 18)** Il fondo di che trattasi è sito nel Comune di Cerveteri inserito nell'elenco delle zone montane - svantaggiate **(ALL. 9)**.
- 19)** Il Fondo è sito in Cerveteri all'altezza di (in) Via Aurelia 45,500 e catastalmente identificato al foglio 26 particella 1045 (ex 687, ex 675, 657, 55) classe 3, 2 ha are 00 ca 15 (di 20015 mq), reddito dominicale 124,82 e reddito agrario 67,19.
- 20)** Prima di incardinare l'odierno procedimento, il FERRANTINI preliminarmente provvedeva ad istanza di mediazione, definitasi con verbale negativo, stante la mancata partecipazione della resistente **(ALL. 11)**.



### In diritto

Il Sig. Giulio FERRANTINI senza soluzione di continuità è stato ed è possessore del fondo agricolo contraddistinto catastalmente al NCT foglio 26 particella 1045 (ex 687, ex 675, 657, 55) del Comune di Cerveteri in Via Aurelia km 45,500 per mq. 20.015, classe 3, 2 ha are 00 ca 15 (di 20015 mq), reddito dominicale 124,82 e reddito agrario 67,19.

Il ricorrente peraltro ha provveduto alla coltivazione del suddetto bene immobile, svolgendo attività "imprenditoriale" come da documentazione fiscale versata in atti **(ALL. 10 e 14)**.

Infatti, il FERRANTINI coltivava il fondo a vigneto, conferendo i prodotti presso la Cooperativa Agricola Cantina Cerveteri (vedi allegati di cui sopra).

Da sempre, quel terreno è stato adibito allo svolgimento di attività agricola.

La disciplina contenuta nell'art 1159 bis c.c. è applicabile, - anche senza limitazioni di estensione e/o di reddito- ai fondi rustici situati in zona classificata come montana.

In tema di usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, l'art 1159 bis c.c. richiede, che il fondo rustico ricada in un comune classificato montano/svantaggiato.

Il Comune di Cerveteri è considerato zona montana e svantaggiata, come da classificazione intervenuta per opera della Regione Lazio.

Deve altresì rilevarsi che, la normativa è altresì applicabile anche i fondi rustici non classificati come montani, quando il



loro reddito dominicale non superi i limiti previsti dalla legge e, la presenza di fabbricati non è requisito condizionante, dovendo in ogni caso rilevare che il Sig. FERRANTINI vive in unità abitativa confinante ed adiacente col fondo. Il fondo rientra anche in questa seconda categoria.

**E' pacifico il fatto che il Sig. FERRANTINI abbia posseduto, occupato e coltivato il fondo senza soluzione di continuità già da prima del 2003, quindi, dalla intervenuta compravendita (ALL. 10 e 14).**

Il bene immobile aveva già dall'inizio del possesso una concreta destinazione per lo svolgimento dell'attività agraria, poi effettivamente esercitata dal FERRANTINI, con la coltivazione, *ex multis*, a vigneto.

Si rileva altresì che, il possesso continuato, interveniva in maniera pacifica ed in buona fede, nella perfetta consapevolezza sia del ricorrente che, della resistente, quanto del dante causa - ciò - proprio in ragione degli accordi versati in atti e, degli impegni assunti dai Sigg.ri COLLACCIANI e DI STEFANO.

Infatti, la Sig.ra DI STEFANO prima e la odierna resistente poi (legalmente rappresentata dal Sig. COLLACCIANI firmatario di tutti gli accordi) poi, hanno sempre saputo che, il fondo di che trattasi era nella piena disponibilità del FERRANTINI. Non potevano non saperlo e, non ne hanno mai peraltro e in alcun modo rivendicato il possesso.

Peraltro deve segnalarsi che, non interveniva alcuna causa interruttiva, negli ultimi 18 anni di continuato possesso.

E' intenzione della ricorrente vedersi riconoscere la piena proprietà dei terreni come meglio descritti in epigrafe.



Quanto teste esposto appare segno evidente di possesso *uti dominus*, pubblico ed indisturbato, da parte della ricorrente.

Sussistono, pertanto, tutti i requisiti previsti dalla legge per richiedere l'accertamento dell'intervenuta usucapione e di conseguenza l'acquisto della proprietà dei terreni innanzi descritti.

Il Sig. FERRANTINI, non solo ha sempre provveduto al buon mantenimento del terreno, attraverso la cura e la custodia, ma si è anche sempre occupato di sostenere tutte le spese relative alla sua manutenzione.

Come è noto, per la configurabilità del possesso *per usucapionem*, è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo e non interrotto, inteso inquivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo all'uopo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario.

Tale appunto è il potere posto in essere dal ricorrente, che ha sempre utilizzato il terreno di cui si chiede accertarsi l'intervenuta usucapione, non riconoscendone sullo stesso altrui diritti.

E' giurisprudenza pacifica e costante che "l'acquisto della proprietà di un bene per usucapione ha per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dalla prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi sostituisca a lui nell'utilizzazione di essa" (Cass. Civ. nr. 1538/1967; Cass. nr. 4807/1992).

La modesta entità del reddito dominicale consente, nel caso di specie, il ricorso ex art. 1159 bis c.c.



\*\*

È appena il caso di rilevare che, le richieste relative al trasferimento di proprietà dell'immobile di cui si invoca l'usucapione non può considerarsi confliggente con la affermata volontà della parte ricorrente di esserne da sempre proprietario, come risulta pacificamente per tabulas. Le parti invero avevano sempre ed inequivocabilmente considerato che, l'unico effettivo proprietario del fondi di che trattasi era il Sig. FERRANTINI ed ogni diversa soluzione in ordine al ri-traferimento di proprietà costituiva mera formalità per adeguare la pubblicità della situazione fattuale, ai fini della opponibilità ai terzi. La situazione era già consolidata e pacifica.

\*

Tutto ciò premesso, il ricorrente Sig. Giulio FERRANTINI, come sopra difeso e rappresentato

### **Ricorre**

affinchè il Tribunale di Civitavecchia adito, vista la documentazione allegata, le eventuali informazioni raccolte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1159 *bis* c.c. e della Legge nr. 346/76

### **Voglia**

autorizzare la notifica del presente ricorso e dell'emanando conseguente decreto ai soggetti intestatari dei terreni per cui è causa, nonché autorizzare le affissioni così come previsto dalla Legge nr. 346/76 e, per l'effetto

### **Voglia altresì**

**accertare e dichiarare** che:

il terreno seminativo sito in Cerveteri (RM) all'altezza di Via Aurelia Km 45,500 distinto in Catasto al foglio 26 part. 1045



(ex 687, ex 675, 657, 55) , classe 3, 2 ha are 00 ca 15 (di 20015 mq), reddito dominicale 124,82 e reddito agrario 67,19, è divenuto di piena proprietà esclusiva del Sig. Giulio FERRANTINI c.f. FRRGLI46M08C552D) nato a Cerveteri (RM) in data 8/08/1946 ed ivi residente in Via Aurelia 76, per intervenuta usucapione speciale, ai sensi dell'art. 1159 bis c.c. e della Legge nr. 346/76 e conseguentemente

**disporre**

la trattazione dell'emanando decreto con ogni più ampio esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari competente per territorio.

\*\*

**Con espresso avvertimento che chiunque vi abbia interesse può proporre opposizione alla presente richiesta di riconoscimento di proprietà, ai sensi del terzo comma dell'art. 3 della legge 10 maggio 1976 nr. 346, entro 90 giorni dalla scadenza del termine di affissione all'Albo del Comune di Cerveteri e del Tribunale di Civitavecchia o dalla data di notifica del presente ricorso.**

\*

**Con riserva di richiedere l'autorizzazione alla notifica per pubblici reclami, ex art. 150 c.p.c., a seguito dell'emissione del decreto di comparizione da parte del Giudice designando.**

\*

Con riserva di articolare ulteriori mezzi istruttori, ove necessario ai fini dell'istruttoria e in caso di opposizione. Spese e competenze di lite nei confronti di chiunque dovesse opporsi.



\*

Il sottoscritto procuratore dichiara che il valore della presente causa è di Euro 24.800,00 per cui il contributo unificato dovuto è pari a Euro 237,00

\*

**In via istruttoria:**

**PRODUZIONE DOCUMENTALE:**

- 1) Ricorso ex art. 702 bis cpc con relativi verbali udienza nel proc. nr. 1717/2018 R.G. innanzi al Tribunale Civile di Civitavecchia;
- 2) Indice atti e documenti relativo al proc. nr. 1717/2018 R.G. innanzi al Tribunale Civile di Civitavecchia;
- 3) Atto di transazione tra i Sigg.ri Giulio FERRANTINI e Luara DI STEFANO e Fiorenzo COLLACCIANI;
- 4) Contratto preliminare di vendita del 11/07/2003;
- 5) Patto aggiunto al contratto preliminare di compravendita immobiliare del 11/07/2003;
- 6) Atto di compravendita immobile del 9/02/2004, per atti del Notaio Anderlini Repertorio nr. 48937, Raccolta nr. 29096;
- 7) Patto Aggiunto al contratto preliminare di compravedntia del 11/07/2003 ed al pedissequo rogito;
- 8) Lettere raccomandate A.R. dell'Avv. Celestino GNAZI del 14.09.2017 e 11.04.2018 inviate ai Sigg.ri Luara DI STEFANO e Fiorenzo COLLACCIANI con relative ricevute di ricevimento;
- 9) Elenco delle "Zone montane" e delle "Zone svantaggiate diverse dalle zone montane";



- 10) Fascicolo Aziendale Giulio FERRANTINI e documentazione conferimento uve periodo 2003 - 2020;
- 11) Verbale di mancata partecipazione della parte chiamata proc. nr. 27 del 2021;
- 12) Visura di Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma dell'Azienda Vinicola CASALE CENTO CORVI - MENADI Società Agricola S.r.l.;
- 13) Visure immobile.
- 14) Documenti contabili fatture Sig. Giulio FERRANTINI emesse nei confronti di Cantina Cerveteri Sca per la fatturazione delle uve conferite anche dal fondo di che trattasi;
- 15) Perizia Proc. esec 188/2016 RGE Tribunale di Civitavecchia;
- 16) Verbale Assemblea Menadi Srl;

Si chiede, ove ritenuto opportuno ai fini decisori l'ammissione sui capitoli di prova, preceduti da vero che e scevri da condierazioni valutative dei capitoli della parte in fatto contraddistinti nella numerazione da 1 a 20;

Si indicano come testi:

- 1) Sig. **Andrea FERRANTINI**, residente in Cerveteri (RM);
- 2) Sig. **Giannino PAGLIUCA**, residente in Cerveteri (RM);
- 3) Sig. **Mario SCHINA**, residente in Ladispoli (RM);
- 4) Sig.ra **Donatella CAPRAI**, residente di Manziana (Rm);

Parte ricorrente si riserva di articolare ulteriori mezzi istruttori e motivi aggiunti;



Cerveteri (RM), lì 14/07/2021

Avv. Celestino GNAZI

Avv. Mauro DE CAROLIS



**MANDATO:** Io sottoscritto Sig. **Giulio FERRANTINI** nato a Cerveteri (RM) il 08.08.1946 (Cod. Fisc. FRRGLI46M08C552D) ivi residente alla Via Aurelia nr. 76, delego congiuntamente e disgiuntamente l'**Avv. Celestino GNAZI** (C.F. GNZCST52R28C552X) e l' **Avv. Mauro DE CAROLIS** (C.F. DCRMRA81P28B114O), entrambi del Foro di Civitavecchia, a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento ed in ogni altro conseguente conferendo ai medesimi ogni più ampia facoltà di pratica e di legge.

Dichiaro di essere stato informato in ordine alla possibilità di definire il procedimento mediante le procedure di mediazione/conciliazione e negoziazione assistita.

Autorizzo espressamente il trattamento dei dati personali ai sensi del D.L. 196/2003, ai soli fini del presente procedimento.

Eleggo domicilio presso lo Studio Legale dell'Avv. Mauro De Carolis in Cerveteri (RM) alla Via Ceretana nr. 41.

Cerveteri (RM) 13-7-2021

**Giulio FERRANTINI**



**v. per autentica**

**Avv. Celestino GNAZI**



**Avv. Mauro DE CAROLIS**

