

TRIBUNALE DI TERNI

ATTO DI CITAZIONE

Nell'interesse del Sig. **DONATI FERDINANDO**, nato a Terni (TR), il 03.03.1967, ivi residente in Strada di Collesecozza n. 23, C.F.: DNTFDN67C03L117S, elettivamente domiciliato in Rieti, Via dei Lauri n. 11, presso lo studio dell'Avv. David Sebastiani (C.F.: SBSDVD77H15H282R) che lo rappresenta e difende giusta procura rilasciata su foglio separato e congiunta al presente atto mediante strumenti informatici, da considerarsi in calce allo stesso, il quale dichiara di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni di cancelleria al seguente numero di fax: 0746.218180, oppure al seguente indirizzo pec: david.sebastiani@pecavvocatirieti.it

PREMESSO

- 1) che l'attore possiede dal 1985 ad oggi, in modo esclusivo, pacifico, continuo ed ininterrotto (*uti dominus*), non contestato, né clandestino i terreni siti nel Comune di Terni (TR), al Voc. Case Sparse di Torreorsina (già Località Collepaese di San Liberatore di Collestatte), distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 78, part. 91, qualità Bosco Alto, classe 3, are 73, reddito dominicale € 11,31, reddito agrario € 1,51; foglio 78, part. 92, qualità Bosco Ceduo, classe 3, are 01, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,07; foglio 78, part. 247, qualità Bosco Ceduo, classe 3, are 01, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,04, superficie totale comprensiva di tutte e tre le particelle, circa 7.700 mq (**doc. 1**: visure catastali, planimetrie e foto aeree);
- 2) che i terreni anzidetti hanno un unico accesso tramite una strada sterrata dove sin dal 1985 il Sig. Donati ha apposto una catena ed un lucchetto, di cui è unico possessore delle chiavi;

- 3) che sul terreno anzidetto non sussistono trascrizioni contro, tranne due iscrizioni di ipoteca legale esattoriale, di cui una perenta perché iscritta nel 2003 (da parte dell'allora Servizio Riscossione Tributi, **doc. 2**: ispezione ipotecaria da cui risulta l'ipoteca del 2003), l'altra da parte della Agenzia delle Entrate Riscossione di Terni (allora Equitalia Terni S.p.a.) del 19.07.2007 (**doc. 3**: ispezione ipotecaria da cui risulta l'ipoteca del 2007), pertanto sussiste il litisconsorzio necessario della Agenzia delle Entrate Riscossione;
- 4) che il Sig. Donati Ferdinando, in virtù del possesso anzidetto, chiede la declaratoria dell'intervenuto acquisto per usucapione della proprietà di detti terreni;
- 5) che dalle visure catastali il suddetto terreno sito in Petrella Salto risulta essere intestato, oltre che al Sig. Donati Ferdinando (cointestatario per 138/216 in regime di separazione dei beni), ai seguenti soggetti: Piantoni Marsilio, nato a Ferentillo (TR) il 31.03.1944, proprietà per 6/216; Pancrazi Roberto, nato a Terni (TR) il 12.04.1964, proprietà per 1/144; Pancrazi Piero, nato a Montefranco (TR) il 12.10.1956, proprietà per 1/144; Pancrazi Maurizio, nato a Terni (TR) il 03.08.1966, proprietà per 1/144; Pancrazi Carlo, nato a Terni (TR) il 20.02.1960, proprietà per 1/144; Francucci Rinaldo, nato a Terni (TR) il 08.10.1965, proprietà per 6/216; Francucci Luciano, nato a Montefranco (TR) il 29.04.1942, proprietà per 54/216; Bartolini Sabatino, nato a Montefranco (TR) il 16.04.1949, proprietà per 3/216; Bartolini Gervasio, nato a Montefranco (TR) il 16.04.1949, proprietà per 3/216;
- 6) che nonostante le numerose ricerche effettuate non si è riusciti a risalire ai dati identificativi relativi alle successioni degli intestatari defunti, né ai luoghi di eventuale emigrazione con i relativi indirizzi degli emigrati. Per tali ragioni, stante l'elevato numero di intestatari, si è provveduto a richiedere al Tribunale di Terni l'autorizzazione a procedere, nei confronti degli altri intestatari dei terreni, alla notifica per pubblici proclami, autorizzazione che è stata concessa con provvedimento del 16.11.2025, che si allega (**doc. 4**: decreto autorizzazione

notifica pubblici proclami Tribunale Terni del 16.11.2025);

7) la domanda di usucapione del bene immobile sul quale è iscritta l'ipoteca non può che rivolgersi anche nei confronti del creditore ipotecario (nel caso di specie Agenzia delle Entrate Riscossione), parimenti titolare di un diritto reale risultante dai pubblici registri e opponibile *erga omnes*. Ciò in quanto l'efficacia retroattiva dell'usucapione compiutasi all'esito del possesso ventennale esercitato da un soggetto privo di titolo trascritto comporta l'estinzione delle iscrizioni e trascrizioni a nome del proprietario risultante dai registri immobiliari. Determinandosi, quindi, un acquisto (retroattivo) a titolo originario della proprietà del fondo, con conseguente estinzione delle iscrizioni pregiudizievoli, i creditori ipotecari, titolari di diritto reale (di garanzia) sull'immobile oggetto della domanda di usucapione, devono considerarsi litisconsorti necessari de relativo giudizio.

In altre parole, producendo l'usucapione l'estinzione diretta e contestuale di ogni diritto reale formalmente insistente sul bene, tutti i titolari di relativi diritti (nel caso, non solo il proprietario formale, ma anche il creditore ipotecario) devono essere necessariamente chiamati nel relativo giudizio.

Dichiarazione ex art. 163, co. 3 n. 3-bis

L'attore dichiara che, ai sensi dell'art. 163, co. 3 n. 3-bis, la domanda proposta con il presente atto è soggetta alla condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 del Decreto legislativo, 04/03/2010 n° 28 e che tale condizione è stata soddisfatta in quanto l'attore ha esperito la mediazione, con esito negativo, come si evince dal verbale allegato (**doc. 5**: verbale negativo mediazione).

Inoltre si allegano anche le prove della notifica per pubblici proclami dell'istanza di mediazione e della convocazione al primo incontro sul sito del Tribunale di Terni, del quotidiano on line Giustizia Newsonline e sulla Gazzetta Ufficiale, oltre alla risposta negativa dell'Agenzia delle Entrate Riscossione relativa al suo diniego alla partecipazione alla mediazione (**doc. 6**: notifica

pubblici proclami mediazione sito Tribunale di Terni; **doc. 7:** notifica pubblici proclami mediazione sito Giustizia Newsonline; **doc. 8:** notifica pubblici proclami mediazione Gazzetta Ufficiale; **doc. 9:** risposta negativa A.E.R. partecipazione mediazione).

Tanto premesso e ritenuto, il Sig. Donati Ferdinando, come in epigrafe rappresentato, difeso e domiciliato

CITA

Piantoni Marsilio, nato a Ferentillo (TR) il 31.03.1944, residente in Terni (TR), Via Centrale di Cervara n. 55, C.F. PNTMSL44C31D538U; **Pancrazi Roberto**, nato a Terni (TR) il 12.04.1964, residente in Montefranco (TR), C.F.: PNCRR64D12L117W; **Pancrazi Piero**, nato a Montefranco (TR) il 12.10.1956, residente in Perugia (PG), Via Ferdinando Gregorovius n. 52; **Pancrazi Maurizio**, nato a Terni (TR) il 03.08.1966, residente in Montefranco (TR), Via di Mezzo n. 37, C.F.: PNCMRZ66M03L117L; **Pancrazi Carlo**, nato a Terni (TR) il 20.02.1960, residente in Montefranco (TR), Via Aurelio Saffi n. 24; **Francucci Rinaldo**, nato a Terni (TR) il 08.10.1965, residente in Foligno (PG), Via Sicilia n. 15; **Francucci Luciano**, nato a Montefranco (TR) il 29.04.1942, C.F.: FRNLCN42D29F510K; **Bartolini Sabatino**, nato a Montefranco (TR) il 16.04.1949, residente in Terni (TR), Via Guglielmo Oberdan n. 30; **Bartolini Gervasio**, nato a Montefranco (TR) il 16.04.1949, residente in Terni (TR), Piazza Bruno Buozzi n. 8, **Agenzia delle Entrate Riscossione** - Direzione Provinciale Terni, in persona del l.r.p.t., con sede in 05100 Terni (TR), Viale Donato Bramante 43, C.F. e P. IVA: 13756881002, a comparire dinanzi all'intestato Tribunale di Terni all'udienza del 18.03.2027, ore di rito, con invito a costituirsi nel termine di settanta giorni prima dell'udienza indicata, con 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'articolo 86 o da leggi speciali, e che i convenuti, sussistendone i presupposti di

legge, possono 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 sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

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

accertare e dichiarare che il Sig. Donati Ferdinando ha posseduto dal 1985 ad oggi in modo esclusivo, pacifico, continuo ed ininterrotto (*uti dominus*), non contestato, né clandestino i terreni siti nel Comune di Terni (TR), al Voc. Case Sparse di Torreorsina (già Località Collepaese di San Liberatore di Collestatte), distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 78, part. 91, qualità Bosco Alto, classe 3, are 73, reddito dominicale € 11,31, reddito agrario € 1,51; foglio 78 part. 92, qualità Bosco Ceduo, classe 3, are 01, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,07; foglio 78, part. 247, qualità Bosco Ceduo, classe 3, are 01, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,04, superficie totale comprensiva di tutte e tre le particelle, circa 7.700 mq e per l'effetto, dichiarare che il Sig. Donati Ferdinando ha usucapito i predetti terreni e, pertanto, dichiararlo proprietario in virtù dell'intervenuta usucapione;

autorizzare perciò le relative volturazioni catastali e trascrizioni, con esonero di responsabilità degli Uffici competenti e dei loro funzionari e ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Terni la trascrizione della emananda sentenza.

Con il favore delle spese di lite, oltre accessori di legge.

In via istruttoria, si depositano i seguenti documenti:

- 1) visure catastali, planimetria e foto aeree;
- 2) ispezione ipotecaria da cui risulta l'ipoteca del 2003;
- 3) ispezione ipotecaria da cui risulta l'ipoteca del 2007;

- 4) decreto autorizzazione notifica pubblici proclami Tribunale Terni del 16.11.2025;
- 5) verbale negativo mediazione;
- 6) notifica pubblici proclami mediazione sito Tribunale di Terni;
- 7) notifica pubblici proclami mediazione sito Giustizia Newsonline;
- 8) notifica pubblici proclami mediazione Gazzetta Ufficiale;
- 9) risposta negativa A.E.R. partecipazione mediazione.

Chiede, altresì, ammettersi prova testimoniale sui seguenti capitoli:

1. “Vero che i terreni siti nel Comune di Terni (TR), al Voc. Case Sparse di Torreorsina (già Località Collepaese di San Liberatore di Collestatte), distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 78, part. 91, qualità Bosco Alto, classe 3, are 73, reddito dominicale € 11,31, reddito agrario € 1,51, foglio 78, part. 92, qualità Bosco Ceduo, classe 3, are 01, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,07; foglio 78, part. 247, qualità Bosco Ceduo, classe 3, are 01, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,04, superficie totale comprensiva di tutte e tre le particelle, circa 7.700 mq”, che le si mostrano nelle planimetrie e foto aeree (doc.1) sono nel possesso esclusivo e ininterrotto del Sig. Donati sin dall'anno 1985”;
2. “Vero che i suddetti terreni sono naturalmente inaccessibili su tre lati, presentando un unico varco per l'ingresso”
3. “Vero che sin dal 1985, il Sig. Donati ha provveduto a chiudere l'unico lato di accesso al predetto terreno mediante l'apposizione di catene e lucchetti, mantenendone da allora in via esclusiva le chiavi”;
4. “Vero che il Sig. Donati ha sempre provveduto alla costante manutenzione dei terreni, occupandosi della pulizia, dello sfalcio dell'erba e della cura degli alberi presenti”;
5. “Vero che, nel corso di tutti questi anni, il Sig. Donati si è sempre presentato ai vicini e a chiunque ne chiedesse conto come l'unico ed esclusivo proprietario dei terreni”;

6. “Vero che nessun'altra persona, all'infuori del Sig. Donati o di persone da lui occasionalmente autorizzate, ha mai avuto accesso, utilizzato o compiuto alcuna attività sui predetti terreni dal 1985 ad oggi”.

Si indicano a testi i Sigg.ri Roccetti Alessio, residente in Terni (TR), Via del Rivo n. 53, Angelini Adelaide, residente in Terni (TR), Via Damiano Chiesa n. 4, Picchioni Tania, residente in Terni (TR), Strada di Collesecozza n. 23, Capitanucci Daniele, residente in Terni (TR), Via Collepaese n. 79, Donati Laura, residente in Terni (TR), Strada di Collesecozza n. 23.

Ai fini del contributo unificato si dichiara che il valore della presente controversia è di € 1.318,12 ed il contributo unificato è di € 98,00.

Rieti, li 22.07.2026

Avv. David Sebastiani