

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Atto di citazione ex art. 1158 c.c.

* * *

Nell'interesse della società Avantifiori Immobiliare Srl, corrente in Roma al Viale Libia 167, codice fiscale e Partita Iva 00908800907, in persona del legale rappresentante p.t. Signor Christian Avantifiori, ai fini del presente procedimento elettivamente domiciliata in Olbia alla Via Michele Moro n. 11 presso e nello studio dell'Avv. Valentina Baffigo -C.F. BFFVNT78A62G015G- che la rappresenta e difende giusta procura in calce al presente atto e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni a cura della cancelleria all'indirizzo pec avvalentinabaffigo@puntopec.it

Premesso in fatto che:

- 1) Con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Fallimentare, del 17.04.2001 (Rep. 956/2001) nell'ambito del Fallimento NOVENIA SRL n. 59177, la odierna ricorrente acquistava la proprietà dell'immobile ubicato in Comune di Olbia (SS) - Loc. Porto Rotondo, Villaggio Punta Nuraghe Interno 21 - Edificio B/2, distinto in Catasto al Foglio: 2 Particella: 1056 Sub: 5, Categoria: A/3, Classe 1, Rendita € 209,17; ([Avantifiori\all. 1 DECRETO TRASFERIMENTO.pdf](#))
- 2) A far data dall'acquisto dell'immobile sopra indicato, l'odierna ricorrente è nel possesso di un'area cortilizia adiacente la propria abitazione, distinta in Catasto al Foglio 2, particella 2080, della superficie complessiva di 94 metri quadrati.
- 3) Fin dal 2001 infatti la predetta porzione di terra è adibita a giardino pertinenziale ed è fisicamente incorporata nel giardino parte attrice, pavimentata e delimitata da una recinzione in muratura, tanto che a tutt'oggi l'immobile in parola costituisce un unico appezzamento di terreno con la restante proprietà Avantifiori Immobiliare Srl ed è accessibile unicamente dall'abitazione della ricorrente.

Vieppiù, parte dell'usucapenda area cortilizia è stata occupata da manufatti edilizi facenti parte del fabbricato di parte attrice, realizzati in assenza di concessione edilizia dal precedente proprietario dell'immobile e regolarizzato urbanisticamente dalla Avantifiori Immobiliare Srl con provvedimento di concessione edilizia in sanatoria n. 348 del 20.03.2002. (all. 3)

Il provvedimento è stato, altresì, preceduto dal Nulla Osta dell'Ufficio Regionale di Tutela del Paesaggio di Sassari del 03 ottobre 1997 (prot. n. 12742, pos. n. 111/96).

Il rilascio della concessione presuppone e attesta il possesso qualificato della società attrice sull'immobile e sull'area ad esso pertinenziale, nonché l'esercizio di poteri corrispondenti a quelli del proprietario.

Fin dall'acquisto della abitazione -avvenuta nel 2001- la odierna attrice si dunque è comportata nel godimento del terreno oggetto di causa come esclusiva proprietaria, ha provveduto a pavimentare l'area esterna e tutt'oggi si occupa di curare a proprie spese e in via esclusiva la manutenzione del giardino e della recinzione.

4) Risultano puntualmente integrati tutti gli elementi costitutivi per l'acquisto a titolo originario, atteso che l'esercizio continuativo da parte di Avantifiori Immobiliare Srl di attività materiali corrispondenti di fatto al diritto dominicale -essendo iniziato prima nel 2001- si è protratto per un arco di tempo che consente senza dubbio di ritenere ampiamente maturato il richiesto termine ventennale ed è sempre stato esclusivo, continuo, non interrotto, pubblico e accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria.

D'altro canto, il possesso del bene non è mai stato rivendicato o contestato da alcuno, essendo al contrario documentale, alla luce della concessione edilizia in sanatoria del 20 marzo 2002 (pratica n. 348), l'annessione dell'area usucapenda all'abitazione principale della ricorrente.

5) A ulteriore riprova del dominio di parte attrice, sarà sufficiente osservare che dai registri immobiliari della CCRRII di Tempio Pausania non risulta trasferimento del terreno ad alcun titolo, neppure successorio, a terzi o eredi nè sono state effettuate

contro l'attrice trascrizioni di domande giudiziali dirette a rivendicare la proprietà o far valere altri diritti reali sui predetti immobili. (all. 6)

6) E' dunque interesse della Avantifiori Immobiliare Srl, rivolgersi al Tribunale di Tempio Pausania al fine di ottenere una sentenza dichiarativa che accerti l'acquisto a titolo originario del diritto di proprietà del suddetto appezzamento di terreno per effetto della prescrizione acquisitiva di cui agli articoli 1158 c.c. e ss.

7) Dalle visure effettuate presso il competente Ufficio per il territorio, gli immobili sono ancora intestati alla società DELTA COOPERATIVA EDILIZIA SRL, con sede in Roma Viale Quattro Venti 80, avente Codice Fiscale n. 01272780584. (all. 4)

La società risulta cancellata d'ufficio dal Registro delle Imprese in data 4 agosto 2017 a seguito della Nota del Ministero dello Sviluppo Economico (prot. U/308719 del 20/07/2017) in esecuzione del D.D. 12/06/2017, ai sensi dell'art. 2545 octiesdecies comma 2 del Codice civile senza che nessuna pretesa sia mai stata avanzata nei confronti dei beni usucapendi. (all. 8)

In caso di cancellazione di una società di capitali dal Registro delle imprese e di sua conseguente estinzione, si verifica un fenomeno di tipo successorio in forza del quale i diritti e i beni della società estinta si devolvono ai soci in regime di contitolarità.

Tuttavia nel caso di specie dalla visura storica non è possibile risalire ai nominativi dei soci e il Liquidatore della società, nominato il 28.09.1991 -Mario Paccasassi, nato a Massignano (AP) il 12/08/1919, C.F. PCCMRA19M12F044E- non è stato reperito sul Portale unico dell'Anagrafe Nazionale, circostanza che ha reso materialmente impossibile eseguire più approfondite ricerche anagrafiche.

Tutte le ricerche eseguite presso il Registro delle Imprese di Roma volte a individuare l'esistenza di eventuali aventi causa hanno dato esito negativo, poiché non risultano depositati elenchi soci né libri sociali della Delta Società Cooperativa Edilizia a r.l. (all. 5).

Per questo motivo, considerato il lungo tempo trascorso dall'ultima trascrizione nei registri immobiliari e il fatto che nessuno degli eventuali aventi diritto ha mai

presentato dichiarazione di successione in relazione ai predetti mappali e attesa l'obiettiva impossibilità di eseguire la notificazione dell'atto introduttivo nelle forme ordinarie, stante l'impossibilità di conoscere se ci sono altri successori ancora in vita o deceduti e la loro identità, codesto Tribunale con decreto reso in data 07.05.2026 nell'ambito del procedimento di volontaria giurisdizione n. 365/2026 R.G., ha autorizzato la notifica del presente atto di citazione per pubblici proclami di cui all'art. 150 c.p.c.. (all. 10)

*

Tanto premesso, Immobiliare Srl in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata, difesa e assistita come in atti,

CITA

la società Delta Cooperativa Edilizia Srl con sede in Roma Viale Quattro Venti 80, Codice Fiscale n. 01272780584, e, per essa, le persone dei suoi ultimi soci e/o eredi e/o aventi causa e/o ogni altro interessato a comparire dinanzi al Tribunale di Tempio Pausania nella sua nota sede, sezione e giudice designandi ex art. 168 bis c.c. all'udienza del giorno 15.03.2027 ore 9, con invito a costituirsi nel termine di settanta giorni prima dell'udienza indicata con le modalità di cui all'art. 166 c.p.c. e con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine, implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c., 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; che sussistendone i presupposti di legge, esso convenuto può presentare istanza per l'ammissione al gratuito patrocinio a spese dello Stato e che in caso di mancata costituzione si procederà in sua legittima contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

Conclusioni

voglia l'Illustrissimo Tribunale di Tempio Pausania, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa, così giudicare:

Accertare e dichiarare che Avantifiori Immobiliare Srl, in persona del suo legale rappresentante p.t., corrente in Roma al Viale Libia 167, codice fiscale e Partita Iva 00908800907, ha acquistato ex art. 1158 c.c., in virtù del possesso ultraventennale continuato, pacifico ed esclusivo, la proprietà dei terreni siti in Comune di Olbia, Località Porto Rotondo e censiti nel Catasto Terreni al Foglio 2, particella 2080 il tutto salvo errore e come meglio descritto in fatto, con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di trascrivere, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2643 c.c. e 2651 c.c., l'emananda sentenza.

DICHIARAZIONE DI VALORE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 L. 23.12.1999 n. 488 e successive modificazioni, si dichiara che il valore della presente controversia è inferiore a € 1.100.

DICHIARAZIONE EX ART. 163 CO 3 N. 3 BIS

Ai sensi dell'art. 163, co. 3 n. 3-bis, si dichiara che 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 (ovvero dall'art. 3 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132) e che tale condizione è stata soddisfatta.

Ai sensi della L. 488/1999 e ss.mm. si dichiara che il contributo unificato ammonta ad € 43,00.

Olbia, li 29.05.2026

Con osservanza.

Avv. Valentina Baffigo

Si produce in atti:

- 1) Decreto di Trasferimento Tribunale di Roma del 17.04.2001 (Rep. 956/2001)
- 2) Visura catastale
- 3) concessione in sanatoria n. 348 del 20.03.2002
- 4) visura storica CCIAA Delta Cooperativa Edilizia Srl
- 5) Risposta Camera di Commercio di Roma del 15.01.2026
- 6) Ispezione ipotecaria F. 2 mapp. 2080
- 7) Estratto di mappa
- 8) Decreto cancellazione Registro Imprese
- 9) Istanza autorizzazione alla notifica ex art. 150 cpc
- 10) Decreto autorizzazione alla notifica con pubblici proclami



101MEDIATORI

WWW.101MEDIATORI.IT

Spett. Delta Cooperativa Edilizia srl
In persona del legale rapp.te
Viale Quattro Venti 80
00199 Roma (RM)

MILANO
VIA FILZI

TORINO
VIA VASS. EANDI

BRESCIA
VIA CIPRO

PADOVA
VIA BASSI

PRATO
VIA QUERCETO

PISA
VIA SANT'ANDREA

FOLLONICA
VIA INDUSTRIA

GROSSETO
VIA SIRIA

ROMA
VIA F.P. DE CALBOLI

LECCE
VIA PORTA D'EUROPA

OLBIA
C/O SPS-AEROPORTO

SASSARI
VIALE ITALIA

CAGLIARI
VIA DE GIOANNIS

Tempio Pausania, 19/05/2026

Avviso convocazione per Mediazione obbligatoria nr. OT/2252/2026

A seguito dell'istanza di mediazione depositata **dalla Società Avantifiori Immobiliare srl, (P.Iva: 00908800907)**, assistito dall'Avv. Valentina Baffigo avente ad oggetto:

“Usucapione”;

è invitata a partecipare al primo incontro di mediazione che si terrà in

DATA 25/06/2026

ORE 12:00

LUOGO In videoconferenza

Attenzione: l'incontro su indicato è esclusivamente in videoconferenza. Se intende partecipare di persona nella sede di Tempio Pausania le comunicheremo una nuova data per l'incontro in sede.

MEDIATORI: Avv. Silvio Zicconi

Le ragioni indicate dall'istante

La società istante domanda l'accertamento dell'usucapione dell'area sita in Comune di Olbia, distinta in Catasto al Foglio 2, particella 2080, in virtù di possesso esclusivo, continuo, non interrotto, pubblico e ultraventennale.

La società intestataria del bene risulta cancellata d'ufficio dal Registro delle Imprese in data 4 agosto 2017. Non essendo stati depositati elenchi soci né libri sociali e nell'impossibilità di risalire ai nominativi dei soci e avanti causa della società, il Tribunale di Tempio Pausania ha autorizzato con decreto in data 07/05/26 n. 365/26 R.G. V.G. la notifica per pubblici proclami ex art. 150 cpc.

Cosa è la mediazione

Lo scopo del primo incontro di mediazione è quello di verificare, con l'ausilio di un terzo mediatore disinteressato, se le parti siano disponibili e vi siano tutte le condizioni per il raggiungimento di un accordo amichevole, alternativo alla giustizia ordinaria che soddisfi gli interessi di tutte le parti.

Ai sensi dell'art. 8 co. 6 del D. Lgs. 28/2010, *“Al primo incontro, il mediatore espone la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione, e si adopera affinché le parti raggiungano un accordo di conciliazione. Le parti e gli avvocati che le assistono cooperano in buona fede e lealmente al fine di realizzare un effettivo confronto sulle questioni controverse”*.

Al termine, le parti decideranno se proseguire con ulteriori incontri. **E' obbligatoria la presenza del suo Avvocato di fiducia;**

La partecipazione è obbligatoria:

La partecipazione personale al primo incontro è **obbligatoria**, diversamente il Giudice dell'eventuale giudizio (ex art. 12 bis, D. Lgs. 28/2010) può:

- desumere argomenti di prova a sfavore della parte assente nel successivo giudizio, ai sensi

www.101mediatori.it
info@101mediatori.it
info@pec.101mediatori.it

dell'art. 116 c.p.c..

- condannare la parte assente al pagamento di una somma pari al doppio del contributo unificato, sino a € 3.372;
- condannare la parte assente, se soccombente in giudizio, al pagamento in favore della controparte di una somma che può essere pari alle spese di giudizio;

Se non può essere presente per giustificati motivi

- Può delegare la partecipazione ad un terzo con procura speciale sostanziale (v. fac simile nel [formulario](#) sul sito);
- **Previa adesione alla mediazione**, può chiedere, in presenza di giustificati motivi, **di rinviare l'incontro di max 15 giorni** (v. come partecipare al primo incontro). Le ricordiamo che è comunque sempre possibile partecipare in videoconferenza.

Le eventuali **comunicazioni di mancata adesione** e le dichiarazioni pervenute all'Organismo potranno, su richiesta delle parti, essere messe a disposizione, ovvero allegate al verbale; il relativo invio vale quale autorizzazione.

Partecipare in presenza o in videoconferenza?

101Mediatori ha scelto di essere **green** e di rispettare l'ambiente, eliminando gli spostamenti e l'uso della carta, senza ridurre - ma anzi aumentando - la qualità del servizio. La mediazione in videoconferenza offre i seguenti vantaggi rispetto alle mediazioni in presenza:

- abbassamento del livello di conflitto;
- possibilità di non incontrare fisicamente l'altra parte;
- riduzione del numero di incontri necessari al raggiungimento dell'accordo;
- aumento della percentuale di risoluzione positiva delle controversie.

Il giorno dell'incontro riceverete un link su cui cliccare (da pc, tablet o cellulare) e un video della durata di un minuto che spiega facilmente il funzionamento della piattaforma zoom.

Vantaggi fiscali

- Le spese di mediazione e dell'Avvocato vengono rimborsate dallo Stato con un credito d'imposta sino a max 600 euro, ridotto della metà in caso di mancato accordo. Ad esempio, se Lei ha versato 200 euro per partecipare a questa mediazione e a fine anno deve versare 1.000 euro di tasse, ne verserà solo 800. (D.M. Giustizia 1° agosto 2023, GU Serie Generale n.183 del 07-08-2023);
- In caso di accordo che estingue un giudizio pendente può beneficiare di un credito d'imposta sino a € 518 commisurato al contributo unificato versato dalla parte (per mediazione obbligatoria o delegata);
- Il verbale contenente l'accordo di conciliazione è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di € 100.000;
- Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura, ex art. 17 comma 1, D. Lgs. 28/2010;
- Nella mediazione obbligatoria, la parte non abbiente, se ammessa al Patrocinio a spese dello Stato, non è tenuta al versamento delle indennità di mediazione.

Come partecipare al primo incontro

Seguendo le istruzioni, potrà conoscere tutti i dettagli della pratica e usufruire dei numerosi vantaggi dell'area riservata a Lei dedicati. È sufficiente:

- 1) registrarsi al sito (www.101mediatori.it/registrati) per il tramite del proprio avvocato o, se già registrato, inserire le credenziali;
- 2) cliccare su Aderisci e inserire il codice di 6 lettere: **C04HX3**
- 3) effettuare il versamento di **97,00 euro** per indennità di mediazione inserendo nella causale: OT/2252/2026. Se desidera accelerare i tempi, può inviare la contabile a info@101mediatori.it. Bonifico intestato a: **Gruppo 101 srl, IBAN IT39A084451600000000968874**. Si può pagare con **carta di credito** dalla propria area riservata o con paypal: paypal.me/gruppo101

Nota Bene

In assenza del versamento, l'adesione non è regolare e non è possibile concedere rinvii. Accedendo all'area riservata potrà esaminare la

documentazione allegata e, solo successivamente, compilare il modulo di adesione alla mediazione, effettuare pagamenti, chiedere un rinvio per giustificati motivi, chiedere di partecipare via Zoom, ecc. È preferibile compilare il modulo di adesione alla mediazione entro il **18/06/2026**. Successivamente si suggerisce di chiamare il numero verde 800.808101 per verificare che l'incontro non sia stato rinviato o annullato. Non è possibile aderire dopo l'orario di inizio dell'incontro. L'accesso all'area e la compilazione del modulo di adesione al primo incontro non comportano una prosecuzione della mediazione. Solo nel corso del primo incontro le parti decideranno se proseguire con ulteriori incontri.

Quanto può costare proseguire la mediazione

Oltre a quanto versato per partecipare al primo incontro, sono previste ulteriori somme da versare in base all'esito della mediazione. Se nel corso del primo incontro si raggiunge l'accordo, si veda **colonna A**. Se nel corso del primo incontro decidete di proseguire con ulteriori incontri, si veda **colonna B**. Solo se si raggiunge un accordo negli ulteriori incontri, è dovuto un bonus, si veda **colonna C**.

Per maggiori dettagli consultate la pagina del [preventivo on line](#) su 101mediatori.it

Valore indicato	A Se raggiungete un accordo già nel primo incontro	B Se decidete di proseguire con ulteriori incontri	C Bonus se raggiungete l'accordo negli ulteriori incontri
990,00	107,00	97,00	24,00

Nota bene

Tutti gli importi indicati sono per parte e comprensivi di IVA. Per le mediazioni di valore superiore a 5.000 euro, 101Mediatori applica gli **importi minimi** previsti dal DM 150/2023 artt. 28 e 30. Gli importi minimi sono inderogabili ai sensi del comma 6 dell'art. 31 del DM 150/23, pena la cancellazione dell'Organismo (ex art. 36 del DM 150/2023). Il valore della lite può essere rideterminato dall'organismo quando sopravvengono nuovi elementi di valutazione ex art. 29 del DM 150/2023. **Se la mediazione è complessa** (ex art. 31 del DM 150/2023) ad esempio: con numero di incontri superiore a 5, numero di parti maggiore di 3, chiamata di un Ctu, trascrizione notarile, formulazione di una proposta, redazione bozza accordo, e si raggiunge un accordo in incontri successivi al primo, è dovuto il 20% del valore minimo dello scaglione successivo, ossia **ulteriori 31,00 euro per parte**. Per mediazioni di ulteriore particolare complessità possono essere applicati, previo accordo delle parti, importi diversi dalla tabella di cui sopra, nel limite dei valori minimi dello scaglione successivo. Il primo incontro si svolge nella data indicata con la durata massima di due ore. L'incontro che si dovesse protrarre oltre le due ore si intenderà come prosecuzione della mediazione.

Per ulteriori informazioni

Sede di Olbia	Sede Nazionale di 101MEDIATORI
Dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 19 Resp. sede: Avv. Antonio Moro Assist. Clienti: Laura Moro Tel: 339 5741645; Email: olbia@101mediatori.it ; Pec: olbia@pec.101mediatori.it ;	Dalle 9 alle 19 dal lunedì al venerdì Nr verde: 800 808101 Email: info@101mediatori.it Pec: info@pec.101mediatori.it Sito: www.101mediatori.it

Per ulteriori chiarimenti, La invitiamo a prendere contatti con la segreteria di 101Mediatori: fornisce assistenza alle parti e agli Avvocati (per offrire la migliore esperienza di Mediazione on line in Italia).

Molte altre informazioni utili sono in ogni caso disponibili sul sito www.101mediatori.it

Avv. Antonio Moro

Responsabile della Sede di Tempio Pausania di 101Mediatori



TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPPIO PAUSANIA
SETTORE CIVILE
VOLONTARIA GIURISDIZIONE
R.G. n. 365/2026

Il Giudice designato Dr. Claudio Cozzella, delegato dal Presidente del Tribunale,
letti gli atti del procedimento sopraindicato;
letta l'istanza proposta da AVANTIFIORI IMMOBILIARE S.R.L., in persona del legale
rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Valentina Baffigo;
esaminata la documentazione allegata;
rilevato che la ricorrente ha dedotto di voler promuovere giudizio per l'accertamento
dell'intervenuto acquisto per usucapione dell'area sita nel Comune di Olbia, distinta in Catasto al
Foglio 2, particella 2080;
osservato che gli immobili risultano intestati alla società DELTA COOPERATIVA EDILIZIA
S.R.L., cancellata dal Registro delle Imprese in data 04.08.2017;
rilevato che, dalle ricerche eseguite presso il Registro delle Imprese, i registri immobiliari e
l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, non è stato possibile individuare i soci, gli
eventuali eredi o aventi causa della società estinta;
considerato che l'identificazione di tutti i soggetti potenzialmente legittimati a contraddire risulta
particolarmente difficile, se non impossibile, e che pertanto ricorrono i presupposti per autorizzare
la notificazione per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c.;

P.Q.M.

letto l'art. 150 c.p.c.,
AUTORIZZA la notificazione per pubblici proclami dell'atto introduttivo del giudizio volto
all'accertamento dell'intervenuta usucapione dell'area sita nel Comune di Olbia, distinta in Catasto
al Foglio 2, particella 2080, nonché dell'invito alla mediazione obbligatoria, nei confronti della
società DELTA COOPERATIVA EDILIZIA S.R.L., già con sede in Roma, Viale Quattro Venti n.
80, C.F. 01272780584, e dei suoi eventuali soci, eredi, aventi causa e di ogni altro interessato;
DISPONE che la notificazione venga eseguita mediante:

- pubblicazione integrale del ricorso e del presente decreto sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania;

- affissione all'Albo del Tribunale per il termine di giorni 60;

DISPONE ALTRESÌ che copia dell'atto introduttivo e del presente decreto siano depositati telematicamente nel fascicolo del procedimento con attestazione dell'avvenuto adempimento delle forme di pubblicità sopra indicate.

Si comunichi.

Tempio Pausania, 07/05/2026

Il Giudice

Dr. Claudio Cozzella