



# Banca Dati della Giurisprudenza Civile

La Banca Dati **gratuita** "autoalimentata" dagli utenti di Diritto Pratico!

## TRIBUNALE DI SONDRIO

Sentenza n. **124/2023** del 08-05-2023



REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di SONDRIO SEZIONE UNICA CIVILE Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del ### ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 192/2019 promossa da: ### ( c.f. ###) e ### (c.f. ##), entrambi rappresentati e difesi in giudizio dagli avv.ti ### (C.F. ###) e ### (### 88C71 I829F), presso il cui studio in ### ###/B è eletto domicilio (fax: 0342.### - p.e.c.: ###; ##); contro ### (c.f. ###) in proprio ed in qualità di ATTORI erede di ### MARIUCCIA (c.f. ##), entrambe elettivamente domiciliate in ### 4, nello studio dell'avvocato ### (C.F. M###), che le difende e rappresenta ### ### Oggetto: ### All'udienza del 18/01/2023 le parti hanno rassegnato le seguenti conclusioni: Per parte attrice: "Voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, previe le più opportune declaratorie, Nel merito e in via principale: - previa determinazione dell'indennità dovuta dagli attori ai sensi dell'art. 1053 c.c., costituire un diritto di servitù di passaggio carraio ai sensi dell'articolo 1051 c.c., ovvero in subordine ai sensi dell'art. 1052 c.c., in favore del fondo di proprietà degli attori censito al catasto fabbricati del Comune di ### al ### 33, ### 68, sub. 1, 2 e 5 e a carico del fondo di proprietà della signora ### e degli eredi della signora ### contraddistinto al catasto fabbricati del predetto comune al ### 33, ### 288, sub. 3 (precedentemente sub. 1 e 2, soppressi con variazione del 31 maggio 1999), stabilendone contestualmente la larghezza in almeno metri 2,10 e il percorso; - ordinare conseguentemente alle convenute di lasciare libero il passaggio che verrà determinato dall'emananda sentenza e di rimuovere ogni ostacolo che possa frapporsi al suo libero esercizio; - ordinare al ### presso l'### del ### di ### di effettuare, con esonero da sua personale responsabilità, la trascrizione dell'emananda sentenza nei ### e ogni annotazione e/o volturazione conseguente.

Con il favore delle spese del giudizio, oltre iva e cassa avvocati e delle successive occorrente." Per parte convenuta... "###.mo Tribunale di ### contrariis reiectis, voglia 1. in via preliminare / pregiudiziale: accertato e dichiarato che i

signori ### ed ### non svolgevano alcuna mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. n° 28/2010, 1) disporre l'improcedibilità della domanda; 2. nel merito, in via preliminare: accertata e dichiarata la nullità dell'atto di citazione notificato dai signori ### ed ### per indeterminatezza ovvero indeterminabilità della domanda ex comma 4 dell'art. 164 c.p.c.; 1) disporre secondo legge; 3. nel merito, in via principale: accertato e dichiarato che i signori ### ed ### non hanno prodotto in giudizio alcun valido titolo, da cui risulti quale diritto reale possano vantare sulla particella ### a Fg. 33 ###; accertato e dichiarato che le note di trascrizione acquisite dal C.T.U. ed allegate alla perizia dallo stesso redatta, riguardano le sentenze aventi ad oggetto l'entità delle dimensioni della corte legata alla particella ### a Fg. 33 e della corte alla particella ### a Fg. 33 (ex corte legata alla particella ### a Fg. 33) ed i confini delle medesime corti con la particella ### a Fg. 33 ###, e quindi, del tutto inconferenti al giudizio che interessa; accertato e dichiarato che l'apertura oggi presente sul fronte Sud dell'immobile a Fg. 33; particella ### sub. 1 di proprietà dei signori ### ed ### risulta abusiva, rilevato che nessuna pratica edilizia inerente la realizzazione della summenzionata apertura risulta agli atti dell'### accertato e dichiarato che l'originaria e legale apertura sul fronte Sud dell'immobile a Fg. 33; particella ### sub. 1 di proprietà dei signori ### ed ### come da ### acquisita dal C.T.U ed allegata alla perizia, aveva una larghezza di circa ml. 0,60 - 0,80 rispetto a quella abusiva oggi presente, di ml. 1,98; accertato e dichiarato che l'immobile di proprietà dei signori ### ed ### a Fg. 33; particella ### sub. 1 risulta essere accatastato a magazzino e che mai è stato adibito a garage; accertato e dichiarato che risultano del tutto insussistenti i presupposti per la costituzione della servitù coattiva di passo carraio ex art. 1051 c.c. ovvero ex art. 1052 c.c.; accertato e dichiarato che, sempre e solo in presenza di un valido titolo, da cui risulti quale sia il diritto reale vantato dai signori ### ed ### sulla particella ### a Fg. 33 ###, allo stato non versato in atti, risultano comunque, sussistenti i presupposti per la costituzione della servitù coattiva di passo carraio ex art. 1051 c.c. ovvero ex art. 1052 c.c., da altro ingresso, senza eccessivo dispendio o disagio per la parte attrice, secondo il principio del minimo mezzo; 1) rigettare la domanda formulata dai signori ### ed ### finalizzata a: 1° costituire un diritto di servitù di passaggio carraio ai sensi dell'articolo 1051 c.c., ovvero in subordi. sensi dell'art. 1052 c.c., in favore del fondo di proprietà degli attori censito al catasto fabbricati del Comune di ### a Fg.

Vuoi rimuovere la pubblicità?

33; ### 68, sub. 1, 2 e 5 ed a carico del fondo di proprietà della signora ### contraddistinto al ### del predetto comune a Fg. 33; ### 288, sub. 3 (precedentemente sub. 1 e 2, soppressi con variazione del 31 maggio 1999), con larghezza di almeno ml. 2,10; 2° ordinare alla signora ### di lasciare libero il passaggio che verrà determinato dall'emananda sentenza e di rimuovere ogni ostacolo che possa frapporsi al loro libero esercizio; 3° ordinare al ### presso l'### del ### di ### di procedere alle necessarie annotazioni e/o volturazioni conseguenti alla trascrizione dell'emananda sentenza. 4. Spese di lite: rifuse come per legge, con maggiorazione del 30% rilevato che la presente comparsa di costituzione e di risposta viene redatta secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 1 bis del D.M. del 08.03.2018 n° 37 («compenso determinato tenuto conto dei parametri generali di cui al comma 1 è di regola ulteriormente aumentato del 30% quando gli atti depositati con modalità telematiche sono redatti con tecniche informatiche idonee ad agevolarne la consultazione o la fruizione e, in particolare, quando esse consentono la ricerca testuale all'interno dell'atto e dei documenti allegati, nonché la navigazione all'interno dell'atto.»); 5. in via istruttoria: richiamate le critiche alla C.T.U. depositata dal geom. ### meglio rappresentate nelle note di udienza del 08.06.2022; 1) disporre il richiamo dello stesso C.T.U. perché abbia a: 1° descrivere il fabbricato alla particella ### di proprietà della signora ### 2° chiarire cosa debba intendersi per “regresso”, nella descrizione dell'area pertinenziale adibita a corte, legata alla particella ### di proprietà della signora ### 3° posizionare sull'area pertinenziale adibita a corte legata alla particella ### di proprietà della signora ### una city car come descritto al punto 3) delle richiamate note d'udienza del 08.06.2022 di parte convenuta; 4° descrivere l'area di pertinenza alla particella ### a Fg. 33, che peraltro, non risulta essere di proprietà di terzi, ma ### di proprietà dei signori ### ed ### tranquillamente raggiungibile con automezzi dalla ###° rappresentare la proprietà dei signori ### ed ### alla particella ### sub. 1, a Fg. 33, come da ### nonché la sua difformità con lo stato attuale, che risulta essere abusivo; 6° acquisire il/i titolo/i da cui risultino quali diritti reali i signori ### ed ### eventualmente possano vantare sulla particella ### a Fg. 33 ###, rilevato che alcuna documentazione dagli attori è stata versata in atti e che quanto dal perito acquisito riguarda altro e diverso conten: fra le medesime parti nonché con altre, avente causa petendi e petitum diverso da quella che ci occupa; 7°

rappresentare l'illegalità (abuso edilizio) dell'attuale apertura per accedere al magazzino alla particella ### sub. 1 a Fg. 33, di proprietà di signori ### ed ### non oggetto di alcuna pratica edilizia presso il competente ### del Comune di ### rilevate le dimensioni diverse e maggiori rispetto a quella di cui alla ### acquisita agli atti del giudizio che interessa, dalla quale risulta che trattasi di una porta per l'esclusivo accesso pedonale di larghezza pari a ml. 0,60 - 0,80: 8° chiarire la diversa rappresentazione dell'area pertinenziale legata alla particella ### di proprietà della signora ### nella parte descrittiva della relazione peritale, ove viene indicata quale "regresso" [il cui significato risulta ignoto (cfr. punto 2°)] e nella parte fotografica dello stesso elaborato, ove viene segnalata quale "area di corte mappale ### " (cfr. foto 9 e 10 della relazione peritale).

La signora ### si oppone, in ogni caso, a qualsivoglia ulteriore domanda e/o produzione di controparte e dichiara / dichiarano sin d'ora, se del caso, di non accettarne il contraddittorio." Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con atto di citazione datato 09/02/2019, regolarmente notificato, ### ed ### hanno evocato in giudizio ### e ### esponendo: - di essere comproprietari pro-indiviso, nella misura del 50% ciascuno, di un immobile sito in ### ### n. 44, contraddistinto al catasto fabbricati del relativo comune al Fg. 33, mappale ### sub. 1, 2 e 5 (docc. 1 e 2 attore); - che suddetto immobile è intercluso dato che il relativo garage prospetta su una piccola porzione di terreno annessa all'adiacente edificio distinto al catasto fabbricati di ### al Fg. 33, mappale ### sub 3, appartenente in comproprietà indivisa al 50% alle convenute (docc. 3, 4 e 5 attore); - che la via più agevole e diretta per giungere all'immobile e utilizzare il relativo garage è quella che passa per la striscia di terreno di proprietà delle convenute; - che per accedere al suddetto garage gli attori e il padre prima di loro da sempre transitavano sul terreno annesso al fabbricato delle convenute; - che in passato il passaggio degli attori e del loro dante causa era stato ostacolato dalle convenute docc. 6-12 e doc. 17 attore); Tanto esposto, gli attori hanno chiesto al Tribunale di costituire una servitù di passaggio carraio ai sensi dell'articolo 1051 c.c., ovvero in subordine ai sensi dell'art. 1052 c.c., in favore del fondo di proprietà degli attori censito al catasto fabbricati del Comune di ### al ### 33, ### 68, sub. 1, 2 e 5 e a carico del fondo di proprietà della signora ### e degli eredi della signora ### contraddistinto al catasto fabbricati del predetto

comune al ### 33, ### 288, sub. 3 (precedentemente sub. 1 e 2, soppressi con variazione del 31 maggio 1999), stabilendone contestualmente la larghezza in almeno metri 2,10 e il percorso e l'ammontare dell'indennità ex art. 1053 C.C.

Si costituivano in giudizio ### e ### le quali hanno eccepito: - in via preliminare l'improcedibilità della domanda per non avere svolto i signori ### ed ### la mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. n° 28/2010; - la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza ovvero indeterminabilità della domanda; - la natura di magazzino e non di garage della porzione di immobile a favore del quale gli attori chiedono la costituzione della servitù di passaggio; - l'eccessivo pregiudizio per il fondo servente posto che il passo carraio richiesto dagli attori insisterebbe su case, cortili, giardini e aie ad essi attinenti; - l'esistenza di un percorso alternativo per l'accesso al locale degli attori creando un'apertura nel muro adiacente alla porta di accesso all'abitazione di controparte passando da una stradina in loro proprietà docc. 5 e 6 convenute).

Pertanto, le convenute hanno chiesto il rigetto della domanda attorea.

Alla prima udienza del 15/05/2019 il ### ha fissato udienza ex art. 185 c.p.c. per la comparizione personale delle parti, al fine di tentarne la conciliazione.

Fallito il tentativo di conciliazione, con ordinanda del 08/07/2019, accertato l'avvenuto esperimento del procedimento di mediazione, sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6°, c.p.c.

È stata espletata una consulenza tecnica d'ufficio mentre non sono state ammesse le istanze attoree di prova orale in quanto tutti irrilevanti e/o documentali (cfr. ordinanza 10/02/2020).

All'udienza del 22/09/2020 la causa veniva interrotta ex art. 300 c.p.c. stante l'intervenuto decesso della convenuta ### Gli attori hanno poi riassunto il giudizio ai sensi dell'art. 305 c.p.c. nei confronti della signora ### e degli eredi della signora ### collettivamente e impersonalmente presso l'ultimo domicilio della de cuius.

All'udienza del 03/03/2021 il ### dato atto della mancata comparizione degli eredi della signora ### e dichiarata contumacia, ha fissato per il conferimento dell'incarico al nominato c.t.u. l'udienza del 13/04/2021, nella quale il c.t.u.

geom. ### ha prestato il giuramento di rito e le parti hanno nominato i propri ### 2 In seguito a numerosi tentativi di conciliazione tra le parti, non andati a buon fine, in data ### il CTU ha depositato l'elaborato peritale.

Con ordinanza del 07/07/2022 il ### ritenuta la causa matura per la decisione ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 07/12/2022 a trattazione scritta.

A seguito di riassegnazione del fascicolo, con provvedimento del 07/12/2022 l'udienza di precisazione delle conclusioni veniva differiva d'ufficio all'udienza del 18/01/2023 nel corso della quale le parti hanno precisato per iscritto le conclusioni riportandosi ai rispettivi atti introduttivi e la causa è stata trattenuta in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

\*\*\*

Vanno preliminarmente respinte le reiterate istanze istruttorie, per essere la causa idoneamente decidibile sulla base degli atti, dei documenti versati e dell'istruttoria già esperita mediante c.t.u.

Sulla procedibilità della domanda.

La convenuta ha innanzitutto eccepito l'improcedibilità della domanda per non avere gli attori svolto la mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. n° 28/2010.

Ebbene, premesso che risulta per tabulas che il tentativo di mediazione è stato effettuato (docc. 13 e 14 attore), sul punto si richiama e si conferma l'ordinanza del 08/07/2019 resa in corso di causa di rigetto dell'eccezione preliminare di parte convenuta. E ciò in quanto "l'oggetto e le ragioni della pretesa indicati dagli attori nella domanda di mediazione coincidono con quelli dedotti nell'atto di citazione e consistono nella domanda di accertamento o costituzione di una servitù di passaggio: nel modulo di mediazione gli attori indicano quali materie e oggetto della controversia rispettivamente diritti reali e servitù di passaggio; inoltre, dalle ragioni della pretesa si evince chiaramente che l'oggetto della futura azione giudiziale attiene ad una servitù di passaggio, dato che gli attori lamentano che per accedere al garage devono necessariamente passare da una piccola striscia di terreno annessa al fabbricato vicino" e ancora "la

richiesta rimozione delle piante poste ad ostacolo del preteso passaggio altro non è che una conseguenza di legge derivante dall'eventuale accoglimento della domanda di accertamento o di costituzione dell'invocata servitù".

Sulla genericità della domanda Singolarmente, parte convenuta ha poi eccepito la nullità dell'atto di citazione per omessa individuazione da parte degli attori del fondo dominante di loro esclusiva proprietà in favore del quale vorrebbero che fosse costituito il diritto di servitù oggetto del contendere, ma l'eccezione è manifestamente infondata.

### la prospettazione di parte convenuta, infatti, nel corpo dell'atto di citazione gli attori avrebbero fatto riferimento soltanto al subalterno relativo al garage, mentre nelle conclusioni avrebbero indicato quali immobili beneficiari della servitù richiesta anche i subalterni che contraddistinguono il fabbricato nel quale abitano.

Ebbene, dalla semplice lettura dell'atto introduttivo emerge che gli odierni attori hanno chiesto la costituzione di una servitù di passaggio carrabile coattivo a favore degli immobili distinti al ### fabbricati del Comune di ### al foglio 33, part. 68, subalterni 1, 2 e 55 precisando che il loro immobile è intercluso agli autoveicoli, con ciò chiarendo che la servitù veniva chiesta non solo per accedere al garage, bensì anche all'immobile ove essi risiedono (doc. 16 attore). È del tutto evidente, del resto, che le esigenze abitative in virtù delle quali è stato chiesto il passaggio coattivo si riferiscono necessariamente anche agli appartamenti degli attori non essendo l'accesso al garage fine a sé stesso, ma strumentale a quello agli appartamenti.

Nel merito della controversia.

La domanda di parte attrice è fondata e in quanto tale merita accoglimento.

Va premesso che in giurisprudenza si distingue tra passaggio coatto, cioè passaggio che può essere concesso officio iudicis a norma dell'art. 1052 c.c., e passaggio necessario di cui all'art. 1051 c.c.

Quest'ultima ipotesi ricorre quando il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla strada pubblica o non possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, mentre il passaggio coatto può disporsi quando il fondo abbia un accesso alla via pubblica e sia, quindi, non intercluso, ma l'accesso sia inadatto o insufficiente ai bisogni del f medesimo e non possa essere ampliato (Cass. n. 6184/1994; Cass. n. 2270/1968).



In particolare, la possibilità di costituire un passaggio coattivo in favore di un fondo che, benché circondato da altri, fruisca di accesso alla via pubblica, al fine di consentirne un altro sbocco sulla via pubblica, esula dalla previsione dell'art. 1051 c.c, restando regolata dal successivo art. 1052 c.c.

In questo caso, il diritto alla costituzione della servitù è condizionato all'esistenza dei seguenti presupposti: che il preesistente accesso sia inidoneo od insufficiente, che il suo ampliamento sia materialmente irrealizzabile od eccessivamente oneroso e che il nuovo passaggio risponda in concreto alle esigenze di sfruttamento agricolo od industriale del fondo dominante, senza impedire o compromettere analoghe utilizzazioni del fondo servente (Cass. n. 3125/2012; Cass. n. 3451/1984).

La giurisprudenza della Suprema Corte è poi concorde nell'ammettere che l'art 1052 c.c. può essere invocato al fine della costituzione di una servitù coattiva di passo carraio, in favore di un fondo non intercluso, anche a tutela delle esigenze abitative, da chiunque invocabili, emergendo, dopo la pronuncia della Corte Cost. n. 167 del 1999, un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione di valori della persona di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea in sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale (cfr. Cass. n. 14477/2018; Cass. n. ###/2018).

Nell'equilibrata applicazione dell'istituto, peraltro, la domanda, proposta a norma della ricordata disposizione, può essere accolta a condizione che il passaggio imposto non comporti un sacrificio, per il fondo servente, maggiore del beneficio per quello dominante, con possibilità di derogare al limite imposto dall'art. 1051, ultimo comma, c.c. (che esonera da servitù case, cortili, giardini ed aie) solo previa accorta ponderazione degli interessi e con adeguato impiego dello strumento dell'indennità, previsto dall'art. 1053 c.c. (cfr. Cass. n. 8817/2018).

Compete poi al giudice di merito verificare l'esistenza dell'interclusione e accertare il luogo di esercizio di una servitù di passaggio coattivo, e nel caso in cui la domanda abbia ad oggetto un fondo non intercluso e l'attore lamenti l'insufficienza del passaggio rispetto ai bisogni del fondo, lo stesso giudice di merito dovrà accertare se ricorrono le

condizioni, sopra richiamate, atte a giustificare la costituzione della servitù a norma dell'art. 1052 c.c.

Orbene, nel caso di specie quanto al requisito dell'interclusione essa è stata riscontrata dal c.t.u. per ciò che attiene l'esistenza di accessi carrai percorribili con automezzi: “### al fabbricato avviene dalla via ### percorrendo la stradina di cui al mappale ### ... di esigue dimensioni, con fondo in acciottolato ed in terra, che consente l'accesso ai mappali limitrofi numeri 75, 552, 288, 438, 67 e 68 ... nello stato di fatto, l'unica apertura dalla quale è possibile accedere con l'autovettura al subalterno 1 [del mappale ### n. 68 di proprietà degli attori n.d.r.] è la porta posta sul fronte sud del fabbricato avente larghezza utile pari a 198 cm. confinante con il regresso del fabbricato mappale ### .

Detto accesso risulta intercluso in quanto, per accedervi, occorre obbligatoriamente transitare sull'area di cui al mappale ### di proprietà della convenuta. Ne consegue che il fabbricato di proprietà degli attori, mappale ### risulta intercluso all'accesso con l'autovettura.” (cfr. pag. 8-9 elaborato peritale nonché documentazione catastale e fotografica quali allegati n. 2 e 3).

Conclude, dunque, il tecnico che gli immobili di proprietà degli attori possono essere raggiunti con autovettura avente larghezza non superiore a 165 cm solamente percorrendo il tracciato indicato in rosso nella documentazione di cui agli allegati 18 e 19 prodotti dagli attori e meglio rappresentato nella planimetria di cui all'allegato n. 4 dell'elaborato peritale che interessa la stradina di cui al mappale ### l'area mappale ### di proprietà di parte convenuta per mq. 9,50. Sul presupposto poi che risulta essere elemento di disturbo che riduce notevolmente la visibilità non solo per il conducente dell'autovettura ma anche per chi esce dal piano terra del fabbricato della convenuta, il c.t.u. ha poi precisato che “al fine di consentire in sicurezza l'accesso [tanto all'immobile di parte attrice quanto di parte convenuta n.d.r.] si ritiene necessaria la riduzione della pianta rampicante che si sviluppa lungo la scala di accesso al piano primo”.

Ciò chiarito, osserva il giudicante che costituisce principio consolidato in materia che “la determinazione del luogo di esercizio di una servitù di passaggio coattivo deve essere compiuta alla stregua dei criteri enunciati dall'art. 1051 c.c. comma 2, costituiti dalla maggiore brevità dell'accesso alla via pubblica, sempre che la libera esplicazione della servitù venga garantita con riguardo all'utilità del fondo dominante, ed al minor aggravio del fondo asservito, da valutarsi ed

applicarsi contemporaneamente ed armonicamente, mediante un opportuno ed equilibrato loro contemperamento e tenuto presente che, vedendosi in tema di limitazione del diritto di proprietà - resa necessaria da esigenze cui non è estraneo il pubblico interesse - va applicato, in modo ancor più accentuato di quanto avviene per le servitù volontarie, il principio del minimo mezzo" (ex plurimis Cass. n. 8779/2020).

La Cassazione ha ulteriormente precisato che, in tema di costituzione di servitù di passaggio coattivo, deve aversi riguardo non tanto alla maggiore o minore lunghezza del percorso, bensì alla sua onerosità in rapporto alla situazione materiale e giuridica dei fondi, con la conseguenza che può risultare meno oneroso un percorso più lungo, quando esso sia già transitabile (Cass. n. 25352/2016).

Orbene, nel caso di specie il c.t.u. ha chiarito che "lo stato dei luoghi non consente percorsi alternativi rispetto a quello oggetto di richiesta". In maniera del tutto logica e coerente, il c.t.u. ha poi osservato come il percorso alternativo prospettato dalla convenuta nel proprio documento 6 risultano decisamente più tortuoso rispetto alla richiesta formulata dagli attori e di fatto recepita dal tecnico: "Il tracciato rappresentato in rosso negli allegati 18 e 19 garantirebbe un accesso diretto e rettilineo mentre l'alternativa proposta dalla convenuta (doc. 6) comporterebbe un tracciato più lungo e tortuoso, nonché la necessità di realizzare interventi edilizi sul fabbricato a carattere strutturale" (cfr. pag. 11 elaborato peritale).

Dalla semplice visione della planimetria prodotta quale documento 19 da parte attrice appare poi evidente come i due passaggi non siano minimamente comparabili per lunghezza, per semplicità di esercizio nonché per costi e difficoltà di realizzazione.

Ancora, la circostanza che in passato gli attori e il loro dante causa utilizzassero il terreno di parte convenuta per accedere al proprio non costituisce elemento determinante ai fini del presente giudizio considerato che oggetto del contendere non è l'acquisizione della servitù di passaggio per usucapione, bensì la costituzione ex novo di una servitù di passaggio coattiva.

Parimenti, osserva poi il giudicante come la circostanza che l'immobile di cui al Fg. 33, mappale ### sub. 1 degli attori

sia catastalmente censito quale magazzino in luogo dell'utilizzo quale garage non costituisca elemento decisivo ai fini del presente giudizio considerato che la servitù oggetto di domanda è collegata alle esigenze della vita quotidiana degli attori compromesse e penalizzate dall'assenza di un accesso carrabile all'immobile vuoi solo anche per ivi sostarvi con l'auto e scaricarvi materiale ingombrante e/o carichi pesanti.

Infondata e del tutto generica appare, poi, l'invocata applicazione di parte convenuta del disposto di cui al co. 4 dell'art. 1051 c.c. a mente del quale sono esenti da servitù coatta le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

Invero, dalla rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi (doc. 6 attori) e dalle planimetrie agli atti emerge che l'andito oggetto della presente controversia, catastalmente graffato al fabbricato abitativo mappale ### della convenuta, è posto al confine con il mappale ### sul quale transitano le autovetture che accedono ai fabbricati limitrofi e con il fabbricato degli attori, mappale ###. Peraltro, detta area non risulta delimitata da opere o elementi fissi quali recinzioni, muretti, cordoli o altro, né da strutture amovibili sicché essa, come anche concluso a pagina 11 dal tecnico nel proprio elaborata peritale, non presenta le caratteristiche tipiche delle sopra menzionate categorie (sul punto cfr. Cass. n. 18662/2004 secondo cui “per aia e cortile di deve intendere quello spazio scoperto, generalmente recintato, posto a disimpegno esclusivo di una o più case”; ancora Cass. n. 2706/1996 ad avviso della quale “qualora lo spazio non sia recintato (come nel caso che ci occupa), occorre avere riguardo alla sua concreta destinazione, desumibile dalla destinazione dei luoghi, per stabilire se sussista o meno l'ipotesi del cortile.” e ancora Cass. n. 4055/1957 per cui “Non può indurre a caratterizzare il cortile, per la esclusione della servitù coattiva di passaggio, il mero rapporto di adiacenza tra un tratto di terreno ed una casa ovvero una destinazione quale che sia al servizio di questa, ma vi dev'essere tra il cortile e la casa una relazione funzionale così stretta da importare la necessità di escludere ogni possibilità di immissione di estranei).

Ancora, tardiva e, in quanto tale, inammissibile nonché irrilevante ai fini del decidere la deduzione di parte convenuta sollevata nei propri scritti difensivi finali da parte convenuta circa l'asserito carattere abusivo del garage/magazzino odierni attori denunciato (sul punto da ultimo Cass. n. 25863/2021).

Quanto poi alla possibilità degli attori di passare dal mappale ### si osserva che suddetta circostanza non solo non è stata contestata, né in comparsa di costituzione né nella prima memoria ex art. 186 c.p.c., dalla controparte ma altresì riconosciuta laddove nella memoria istruttoria di parte convenuta si legge che: “i signori ### ed ### Stefania... risultano essere comproprietari della stradina contraddistinta con il mappale ### numero 73”.

I diritti vantati dai signori ### e ### sul mappale ### n. 73 sono peraltro comprovati dalla documentazione agli atti (cfr. doc. 2 attore e doc. 4 convenuta).

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, la domanda degli attori volta ad ottenere l'accertamento e la dichiarazione del diritto di servitù di passaggio in favore del fondo censito al catasto fabbricati del Comune di ### al ### 33, ### 68, sub. 1, 2 e 5 e a carico del fondo censito al medesimo catasto al ### 33, ### 288, sub. 3 trova accoglimento per la superficie complessiva di mq. 9,50 come meglio descritto nell'allegato n. 4 dell'elaborato peritale.

All'accoglimento della domanda attorea consegue, ex art. 1079 c.c., l'obbligo in capo alla convenuta di lasciare libero il passaggio de quo e di rimuovere ogni ostacolo che possa frapporsi al suo libero esercizio.

Con riferimento alla determinazione dell'indennità ex art. 1053 c.c., si evidenzia che l'indennità dovuta dal proprietario del fondo in cui favore è stata costituita la servitù di passaggio coattivo non rappresenta il corrispettivo dell'utilità conseguita dal fondo dominante, ma un indennizzo risarcitorio da ragguagliare al danno cagionato al fondo servente, sicché, per la sua determinazione, non può aversi riguardo esclusivamente al valore della superficie di terreno assoggettata alla servitù, dovendosi tenere altresì conto di ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente, in relazione alla sua destinazione, a causa del transito di persone e di veicoli (cfr. Cass. n. 21866/2020).

In applicazione del superiore principio di diritto, tenuto conto dell'esclusività dell'area, della particolarità del contesto, dei costi di potatura della pianta - necessaria al fine di garantire una giusta ed adeguata visibilità con evidente riduzione di valore della stessa - si condanna allora gli attori a versare la somma di ### a titolo di indennità ex art. 1053 c.c. ritenendo condivisibile il calcolo effettuato dal c.t.u. fatta eccezione per l'immotivato aumento del 30%.

Per contro non possono essere valorizzate le considerazioni svolte dai convenuti in punto di indiscriminato aggravio a

carico del proprio fondo derivante dall'aumento del passaggio veicolare, in quanto dedotto in modo assolutamente ipotetico e del tutto generico, a maggior ragione se si considera lo stato dei luoghi.

Non meritevole di accoglimento risulta, invece, la richiesta di parte attrice di specificare nel dispositivo della sentenza che la signora ### ha accettato tacitamente l'eredità della signora ### e che, conseguentemente, è unica proprietaria, in proprio e quale erede della signora ### dell'immobile contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di ### al ### 33, ### 288, sub. 3.

Invero, oggetto del contendere non è l'accertamento della titolarità dell'immobile oggetto del presente giudizio censito al Fg. 33, mapp. 288, sub. 3 bensì la costituzione ex novo di una servitù di passaggio coattiva.

E ciò non senza dimenticare che emerge per tabulas che la convenuta risulta ad oggi proprietaria dell'intero immobile (docc. 27 e 28 attore).

Le spese di lite e gli esborsi opportunamente documentate, ivi comprese quelle di c.t.u. (liquidate con separato decreto), seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014.

### P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, - accerta e dichiara ai sensi dell'art. 1052 c.c. il diritto di servitù di passaggio carraio in favore del fondo censito al catasto fabbricati del Comune di ### al ### 33, ### 68, sub. 1, 2 e 5 e a carico del fondo censito al medesimo catasto al ### 33, ### 288, sub. 3 (precedentemente sub. 1 e 2, soppressi con variazione del 31 maggio 1999) e, per l'effetto, dichiara che il diritto di servitù di passo carraio deve insistere sul tracciato come meglio descritto nell'allegato n. 4 dell'elaborato peritale con conseguente obbligo di rimuovere ogni ostacolo che possa frapporsi al suo libero esercizio; - condanna ai sensi dell'art. 1053 c.c. gli attori a versare la somma di ### a titolo di indennità, oltre agli interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza sino al saldo; - condanna ### al pagamento delle spese del giudizio favore di ### ed ### liquidate in ### per esborsi e ### per compenso professionale, oltre 15% spese generali, ### e c.p.a. come per legge - pone in via definitiva a carico di ### le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto del

18/05/2022; - ordina al ### dei registri immobiliari territorialmente competente la trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità. ### 8 maggio 2023. ### redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art.35 comma 1 d.m. 21 febbraio 2011, n.44, come modificato dal d.m. 15 ottobre 2012 n.209.

RG n. 192/2019

**ATTENZIONE!** Le sentenze sono di **dominio pubblico**. La diffusione dei provvedimenti giurisdizionali *"costituisce fonte preziosa per lo studio e l'accrescimento della cultura giuridica e strumento indispensabile di controllo da parte dei cittadini dell'esercizio del potere giurisdizionale"*. Benchè le linee guida in materia di trattamento di dati personali nella riproduzione di provvedimenti giurisdizionali per finalità di informazione giuridica non richiedano espressamente l'anonimizzazione sistematica di tutti i provvedimenti, Diritto Pratico ha scelto questa strada. Il processo di anonimizzazione è completamente automatizzato ma non infallibile: **puoi segnalare anomalie, richiedere oscuramenti e rimozioni, suggerire nuove funzionalità tramite l'apposito modulo di contatto** richiamabile cliccando sul simbolo **▲** che trovi in prossimità degli estremi di ogni provvedimento.

**N.B.:** La Banca Dati della Giurisprudenza Civile di Diritto Pratico non è, non vuole essere, né potrà mai essere un'alternativa alle soluzioni professionali presenti sul mercato. Essendo aperta alla contribuzione di tutti, Diritto Pratico non può garantire l'esattezza dei dati ottenuti che l'utente è sempre tenuto a verificare.

Quanto ritieni utile questo strumento?



4.4/5 (12519 voti)

©2013–2023 Diritto Pratico – [Disclaimer](#) – [Informazioni sulla privacy](#) – [Avvertenze generali](#) – [Assistenza](#)

Hai acconsentito all'uso dei cookies di terze parti su questo sito. Per revocare il consenso [clicca qui](#)

pagina generata in 0.054 secondi in data 26 dicembre 2023 (IUG:S8-61E244) – 447 utenti online

