

N. R.G. 1496/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
FAMIGLIA E ALTRO CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Maria Bertucci Bellafante ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1496/2022** promossa da:

A.L. (C.F...), con il patrocinio dell'avv. T.S., elettivamente domiciliato in ...

ATTORE/I

contro

D.C.M. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. M.A., elettivamente domiciliato in ...

D.C.R. (C.F...), con il patrocinio dell'avv. D.M.L., elettivamente domiciliato in ...

M.T. (C.F...), con il patrocinio dell'avv. M.A., elettivamente domiciliato in ...

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto ritualmente notificato, parte attrice L.A. adiva l'intestato Tribunale affinché fosse dichiarato in suo favore l'acquisto per usucapione ultraventennale della servitù di passaggio sul vialetto che dalla via ... conduce al garage di sua proprietà e descritto al Catasto fabbricati del Comune di ... al foglio ... particella ... sub ...

Conseguentemente, insisteva per ottenere l'ordine di ripristino della via carrabile con la rimozione dei paletti indebitamente apposti dalle parti convenute, al fine di consentirne il transito, nonché condannarle al risarcimento del danno.

Si costituivano le convenute D.C.M. e D.C.R., chiedendo il rigetto di tutte le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto.



Tuttavia, all'udienza del 22.2.2023, l'avv. D.M.L., in nome della propria assistita D.C.R., pur non riconoscendone la fondatezza, dichiarava di aderire alla domanda attorea, con espressa richiesta di esonero da eventuale condanna alle spese di lite e con richiesta di estromissione dal giudizio.

Veniva, altresì, integrato il contraddittorio nei confronti di M.T., in quanto in data 4.8.2022 la convenuta D.C.M. le aveva ceduto tutti i suoi diritti sull'immobile di ... via

Venivano ammessi tutti i documenti e le prove richieste.

Espletata l'istruttoria, le parti - precisate ognuna le proprie conclusioni – chiedevano che la causa fosse trattenuta a decisione con deposito delle relative comparse conclusionali.

Nel merito, la domanda è fondata e merita accoglimento con ogni conseguente statuizione.

Passando a valutare quanto emerso dalla documentazione offerta e dalle dichiarazioni dei testi escussi, si ritiene che parte attrice abbia fornito una sufficiente prova del proprio possesso ultraventennale in ordine alla servitù di passaggio rivendicata.

Inoltre, a questo si aggiungono anche le CTP di parte attrice, non specificatamente contestate da controparte, le quali hanno ricostruito lo stato dei luoghi negli anni in questione.

A rafforzare l'assunto attoreo – in primo luogo – sono le dichiarazioni rese dai testimoni escussi, A.S., D.D.U., M.B., V.R., oltre i due cugini delle parti convenute A.D.G. e L.D.G.

I primi quattro testi - indifferenti - riferiscono in modo preciso, puntuale e concordante le circostanze del caso.

Tutti ricordano da sempre che il garage in questione veniva utilizzato sin dal 1986 come rimessa auto e che unico accesso era quello a cavallo tra le due proprietà in oggetto.

Anche i due cugini A.D.G. e L.D.G. riferiscono in maniera tranquillante come il proprio padre – sin dal condono nel 1986 – avesse sempre parcheggiato la sua auto all'interno del garage e questo fino all'avvenuta vendita, riconoscendo la documentazione fotografica riferita a tale circostanza. Precisano anche circa l'esistenza di un altro accesso, ma esclusivamente pedonale.

A sostegno di tali univoche e concordanti dichiarazioni, vi è anche il riscontro documentale. Dall'atto di vendita, alla visura catastale, ai documenti fotografici, nonché all'accordo registrato con nota di trascrizione n. T318531 dell'11.4.1984, Notaio ..., da dove è possibile evincere la volontà unanime delle parti (danti causa) attraverso la quale *“hanno acconsentito reciprocamente - anche per loro eredi successori ed aventi causa - che i rispettivi fabbricati potranno essere ampliati e sopraelevati a distanza tra di loro e dai reciproci confini inferiore a quella consentita dalle norme di legge ed urbanistiche locali, con ciò costituendosi la necessaria e conseguente servitù”*.

Nello specifico, il garage rappresenta un ampliamento e l'uso dello stesso determina una servitù di passaggio necessaria su parte della proprietà confinante al fine di consentirne l'accesso.

Tale uso iniziato nel lontano 1986 si è protratto fino alla vendita nel 2017 (dopo la morte del padre, L.D.G. e A.D.G. confermavano lo stesso uso continuato e posto in essere ininterrottamente) ovvero quando veniva acquistato dall'odierna attrice. Quest'ultima continuava a farne uso, fino all'apposizione dei paletti, come confermato in istruttoria.

Di contro, i testi di controparte (ad esclusione della parte R.D.C. che aderiva alla domanda) nulla aggiungono a confutazione dell'assunto attoreo.



Il teste I.D.F. (madre di parte convenuta) asserisce che dalla morte del cognato mai nessuno avrebbe usufruito del garage e che erano soliti lasciare le loro auto parcheggiate sul vialetto in questione. Aggiunge che controparte era solita parcheggiare in un cortile adiacente. Ma, poi, conferma che il nipote ha parcheggiato per tre anni nel garage, dietro sua autorizzazione: tale circostanza appare inverosimile, atteso che prima del nipote, il padre di questi aveva già usufruito del garage senza autorizzazione alcuna.

L'altro teste - marito della convenuta - E.S. dichiara che mai nessuno aveva parcheggiato nel garage, ma poi – contraddicendosi - afferma come invece ciò sia avvenuto fino al 2008. Anch'egli precisa di parcheggiare la sua auto sul **vialetto carrabile**.

I restanti testi - M.C. e A.G. - anch'essi ricordano che controparte parcheggiava in un posto differente, ma questo non è sufficiente a dimostrare che il garage non veniva usato per il ricovero dell'auto.

Sul punto, il richiamo alla pronuncia della Suprema Corte, secondo cui *“ai fini dell'usucapione del diritto di servitù di passaggio non è necessaria la sussistenza di specifiche opere materiali ulteriori rispetto a quella (ad esempio il tracciato, la strada, la rampa, la scala) su cui il passaggio preteso è possibile, ma è sufficiente l'evidenza dell'inequivoco collegamento funzionale tra l'opera in sé destinata al passaggio e il preteso fondo dominante”* (Cfr. Corte Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 29555 del 25/10/2023), non sembra lasciar dubbi in ordine alla sua interpretazione ed applicazione al caso di specie.

L'accesso carrabile, o accesso carraio, inteso come accesso da una strada pubblica a un'area privata (cortili, autorimesse o parcheggi) adatta per far stazionare o circolare veicoli, ben può essere considerato come opera materiale idonea ad essere ritenuta quale inequivoco collegamento funzionale tra essa e il garage, avendo quest'ultimo la precipua funzione di ricovero di un'autovettura.

Dagli atti emerge, quindi, che parte attrice (unitamente al suo dante causa) ha esercitato il passaggio carrabile nell'area *de qua* per un arco di tempo utile ai fini dell'acquisto per usucapione (art. 1158 c.c.). La domanda, conseguentemente, deve essere accolta con ordine di rimozione dei paletti apposti.

Infine, in ordine alla richiesta di risarcimento del danno per non aver potuto ricoverare la propria autovettura nel proprio garage per circa 4 anni, questo giudicante ritiene di poter fare riferimento al prezzo di un affitto di un locale simile nella zona di ..., reperibile presso qualsiasi agenzia immobiliare, facendo una media al mese di circa Euro 100,00. Pertanto, il *quantum* da liquidare può determinarsi in Euro 4.800,00 per il ristoro del danno patito da parte attrice a seguito dell'impossibilità di accedere al proprio garage.

Le spese seguono la soccombenza, come da dispositivo, a eccezione di D.C.R., nei confronti della quale vengono interamente compensate.

P.Q.M.

1. accerta e dichiara acquisita in favore di L.A. per intervenuta usucapione la servitù di passaggio carrabile sul vialetto che dalla via ... conduce al garage di sua proprietà e descritto al Catasto fabbricati del Comune di ... al foglio ... particella ... sub ...;
2. ordina, per l'effetto, la rimozione dei paletti apposti a cura e spese di parti convenute;
3. condanna parti convenute – ad esclusione di D.C.R. – al pagamento di Euro 4.800,00, in favore di L.A., quale ristoro per il mancato utilizzo del garage di sua proprietà;



4. condanna, altresì, D.C.M. e M.T. – in solido tra loro - a rimborsare alla parte L.A. le spese di lite, che si liquidano in € 3.500,00 per compenso, oltre rimb. Forfettario, i.v.a., c.p.a., nonché gli esborsi anticipati per contributo unificato e notifiche.

Così deciso.

Pescara, 17 febbraio 2025

Il Giudice

dott.ssa Anna Maria Bertucci Bellafante

