

N. R.G. 1449/ 2023



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Famiglia ed Altro Civile

Il Giudice dott. Emilio Bernardi

Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 9 Aprile 2025, depositate:

- per parte attrice dall'Avv. B. S. ;
- per parte convenuta dall'Avv. N. R. ;

emette ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente sentenza:



TRIBUNALE DI PESCARA

RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 281 sexies c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 1449 del R.G.A.C. dell'anno 2023 vertente

TRA



P. M. (c.f.), elettivamente domiciliata in, al Viale, presso e nello studio dell'Avv. B. S., che la rappresenta e difende, giusta mandato allegato al ricorso ex art. 281 decies c.p.c.

attrice

CONTRO

A. (.....) **Società Cooperativa a r.l. in liquidazione coatta amministrativa** (c.f.), in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in (.....), Via, presso lo studio dell'Avv. N. R., che la rappresenta e difende, giusta mandato allegato alla comparsa di costituzione del nuovo procuratore

convenuta

OGGETTO: servitù

CONCLUSIONI: come da note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 9 Aprile 2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con ricorso ex art. 281 decies e ss. c.p.c. notificato unitamente a pedissequo decreto di fissazione dell'udienza, P. M., premess di aver acquistato dal Commissario Liquidatore dell'A. società cooperativa in liquidazione (con rogito per Notaro Parlamenti del 24/03/2021 – rep. ... – racc. ...), un lotto di terreno sito in Comune di ... (...), distinto in Catasto al foglio di mappa n. ..., particelle ... e ..., rispettivamente di mq. 474 e mq. 698, per complessivi mq. 1172 (doc. 1 - Atto di compravendita), premesso che il terreno in questione risulta posto in posizione interclusa all'interno di altre proprietà private, senza accesso diretto dalla più vicina strada pubblica, rappresentata dalla Strada ..., denominata "Strada ...", sita catastalmente sul limitrofo foglio ... del Comune ..., premess che il terreno confina a nord, ad ovest e parzialmente a sud, con la proprietà di tale F. F., costituita da un lotto urbano con annesso locale di deposito censito in Catasto al foglio Particella ... del Comune di ..., e da una strada di accesso privata distinta in Catasto al foglio ... particella ... del Comune di ..., premess che sempre sul lato sud il terreno confina con un lotto urbano, ex sito industriale,



identificabile catastalmente al foglio particella del Comune di, di proprietà dell'A. T. A. (.....), oggi in liquidazione coatta amministrativa, premess
infine che il terreno confina con un lotto di terreno agricolo identificato catastalmente al foglio
..... particella del Comune di, di proprietà di tali P. C. e P. V., premess che tra i
sopradescritti terreni confinanti con il lotto intercluso di sua proprietà, quelli che determinano
il distacco dalla strada pubblica impedendone l'accesso diretto, sono costituiti dalla proprietà
di F. F. e P. L., identificata al foglio particella del Comune di, e dalla proprietà
A. identificata al foglio particella del medesimo Comune di, deducendo che
dall'analisi della documentazione ipo-catastale e notarile è risultato che il terreno è divenuto
fondo intercluso proprio a seguito dell'alienazione soprarichiamata, non avendo il proprio
dante causa (A.) previsto la necessaria servitù di passaggio sulla restante proprietà, collegata
direttamente alla strada pubblica, per permetterle l'accesso al fondo acquistato, tanto
premess, conveniva in giudizio A. società cooperativa a r.l. in liquidazione coatta
amministrativa, per sentire accogliere le seguenti conclusioni : “ *accertare, dichiarare e*
costituire il diritto di servitù di passaggio a titolo gratuito, pedonale e carrabile, in favore del
fondo dominante di proprietà esclusiva di P. M. , sito in Comune di e contraddistinto in
catasto terreni al foglio di mappa n., particelle e, rispettivamente di mq. 474 e
mq. 698, per complessivi mq. 1172, e gravante sul fondo servente di proprietà "A. SOCIETA'
COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE", con sede in (.....), Via, C.F. e P.IVA, in
persona del Commissario Liquidatore dott.ssa G. B. (C.F:), identificabile catastalmente
al foglioparticella del Comune di, al fine di consentire alla odierna ricorrente di
accedere al proprio terreno dalla pubblica via,, denominata "Strada della, stabilire
contestualmente le modalità ed il percorso ove il predetto passaggio debba avvenire, con
spese di realizzazione a carico di parte resistente, salvo diversa modalità di passaggio e previa
sua indicazione, che consenta il libero accesso a cose e a persone, fissando un termine per
l'esecuzione a carico del proprietario del fondo servente. In ogni caso, con vittoria di spese
ed onorari del presente giudizio, oltre Iva, C.P.A. e spese generali come per legge”.



- 2) Nel corso del giudizio, svoltosi inizialmente nella dichiarata contumacia della società convenuta, veniva disposta ctu al fine di verificare la sussistenza della interclusione del fondo, di cui si controverte, l'esistenza prima dell'alienazione di fondi ad opera della resistente, una situazione di servitù del fondo di parte resistente e la sussistenza di soluzioni alternative alla richiesta servitù, nonché di verificare, in caso di effettiva interclusione del fondo, il percorso pedonale e carrabile più idoneo sul fondo servente, determinando se del caso il relativo indennizzo, nonché, infine, di tentare la conciliazione tra le parti.
- 3) Nelle more dello svolgimento delle operazioni peritali si costituiva in giudizio l'A., evidenziando innanzitutto che l'interclusione delle particelle e ... vendute all'attrice non risultava in alcun modo dall'elaborato del perito estimatore nominato nella procedura di liquidazione coatta, bensì la circostanza emergeva solo dopo la compravendita con la medesima, solo a seguito del transito della P. M. , a distanza di oltre un anno dalla data di acquisto della proprietà da parte della sig.ra P. M., cui seguivano colloqui con il proprietario della strada privata (F. F.), a riprova che nelle immediatezze della compravendita nessuna delle parti ne era a conoscenza, deducendo che, a seguito dell'estrazione dell'atto originario del terreno intercluso da parte del liquidatore della società, era emerso che il terreno dell'attrice era pervenuto all'A. nel 2005 tramite atto di permuta intercorsa con F. L., F. F. e P. L., i quali erano stati titolari delle particelle n°..... e n°.... (quelle vendute appunto alla P. M.), mentre l'A. era titolare della particella identificata in catasto terreni al foglio p.lla, della superficie di mq 1173, destinazione agricola, sulla quale insisteva la strada di accesso alla via pubblica, evidenziando che con atto a rogito del 23.09.2005 (per Notaro G.), gli stessi F. e P. avevano ceduto ad A. il terreno identificato alle particelle ... e, già confinante con la particella n.....di proprietà di A. e con accesso alla via pubblica, mentre A. , a sua volta, aveva ceduto in permuta il terreno di cui alla p.lla ..., sul quale insiste la strada di accesso alla via pubblica. Contestando la domanda attorea e deducendo che la P. M. avrebbe dovuto agire sulla scorta dell'art. 1051 c.c., concludevano, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *“ 1. in via principale, rigettare la richiesta di costituzione di servitù formulata da controparte nei confronti di A. coop a r.l. in l.c.a. per i motivi sopra indicati 2. in subordine, disporre che*



la servitù sia trasferita sul fondo del terzo che vi acconsenta, ai sensi dell'art. 1068 c.c., in quanto egualmente agevole al proprietario del fondo dominante e previa acquisizione del parere favorevole del terzo, da acquisire in via istruttoria nel prefiggendo termine che l'Ill.mo giudice Vorrà concedere. 3. nella denegata ipotesi di accoglimento della richiesta di controparte, comunque disporre il pagamento di una indennità in favore di A. coop.. Con vittoria di spese e competenze di Giudizio”.

- 4) Nel corso del giudizio avveniva la costituzione del nuovo procuratore di parte convenuta.
- 5) All'esito del deposito dell'elaborato peritale da parte dell'esperto nominato dal Tribunale, fatte precisare le conclusioni, la causa veniva rinviata per discussione orale, con termini per il deposito di note conclusionali sino a dieci giorni prima. Con separato decreto veniva disposta la trattazione scritta.
- 6) La domanda attorea è fondata e deve essere accolta per quanto di ragione.
- 7) A norma dell'art. 1054 c.c., se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità.
- 8) E' stato ritenuto in Cassazione che in questo caso il diritto di ottenere il passaggio coattivo è esercitabile soltanto nei confronti dell'alienante (ed eredi) e non quindi dei suoi aventi causa a titolo particolare ed è, pertanto, di natura personale, a differenza di quanto previsto dall'art. 1051 c.c., che rappresenta una facoltà ricompresa nel diritto di proprietà (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 25.01.1993, n°832; conforme Cass. Civ., Sez. II, 17.03.2005, n°5796). Ed ancora, è stato ritenuto che il diritto alla costituzione della servitù di passaggio coattivo ex art. 1054 c.c., in quanto collegantesi esclusivamente alla vicenda negoziale (alienazione a titolo oneroso o divisione) da cui è scaturita l'interclusione del fondo, assume la configurazione di un mero diritto personale, spettante, cioè, soltanto nei confronti dell'altro contraente (o dividente) e dei suoi eredi, ed escluso nei riguardo dell'avente causa per atto tra vivi di detto contraente o



condividente), non risultando dalla oggettiva situazione dei luoghi, né attraverso il mezzo della pubblicità immobiliare dell'atto che ha determinato l'interclusione (cfr. cfr. Cass. Civ, Sez. II, sentenza 7/07/1987, n°5904).

9) Venendo al caso in esame risulta che il terreno di cui si controverte è stato oggetto di atto pubblico di compravendita del 24/03/2021, per effetto del quale la società convenuta lo ha venduto alla P. M. .

10) Al lume della disamina dell'elaborato peritale redatto dall'esperto nominato dal Tribunale è emerso che il fondo dell'attrice è allo stato attuale intercluso all'interno di altre proprietà private, senza accesso diretto dalla più vicina strada pubblica, Strada, denominata anche "Strada". A fortiori, circa le causa di tale interclusione, il Ctu ha in effetti accertato che tale terreno è divenuto fondo intercluso a seguito del rogito di compravendita intercorso con l'A. (quello per Notaro P. del 24/03/2021), atteso che, prima del predetto atto, il fondo venduto aveva accesso alla strada pubblica attraverso la restante proprietà della venditrice (p.lla – foglio), direttamente collegata con la viabilità pubblica "Strada".

11) Il Ctu invero ha pure verificato, mediante la disamina degli atti di provenienza versati in giudizio e delle ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di ..., Servizio di Pubblicità Immobiliare, la insussistenza di eventuali servitù sul fondo di parte convenuta. Ha pure ricostruito le vicende contrattuali pregresse l'alienazione del fondo per cui è giudizio : è accaduto infatti che il terreno dell'attrice è pervenuto all'A. a seguito di atto pubblico di permuta del 23/09/2000 ripassato con tali F. L., F. F. e P. L., i quali avevano ceduto a tale titolo alla convenuta le particelle e del foglio ... (del Comune di ...), dietro cessione da parte dell'A. ai predetti del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di ... al foglio, particella, della superficie catastale di mq 1.173, adibito a strada di accesso alla viabilità pubblica. Ha riscontrato che nell'atto pubblico di compravendita del 13/02/1981 (per effetto del quale la S. I. T. S.I.T. S.p.a acquistò da tale F. I., l'attuale fondo, individuato all'epoca al



foglio particella di mq 8.150 e particella di mq 3.220 del Comune di ... (.....), successivamente frazionate e variate nelle attuali particelle, e foglio dello stesso Comune) era stato precisato dalle parti che *“a carico del terreno venduto, e precisamente su una striscia lunga quattro (4) metri, corrente lungo il confine con il fossato di bonifica, a partire dalla strada di, è costituita una servitù prediale di passaggio, perpetua e gratuita, con qualsiasi mezzo, per l’accesso ai terreni distinti con le particelle ... e ... del foglio”*. Dalle ulteriori indagini e verifiche, ha accertato il Ctu che sulla particella foglio del Comune di ..., di proprietà di F. L., F. F. e P. L., adibita a strada di accesso dalla viabilità pubblica *“Strada,”* alla loro proprietà, individuata alla particella foglio ... del Comune di ..., con Aato di Costituzione di Servitù del 22/11/2006 (per Notaro Quartuccio, rep. n. (ALLEGATO N. 15), gli stessi proprietari aveva costituito *“una servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a carico del terreno di loro proprietà riportato in N.C.T. al foglio ... p.lla area urbana da esercitarsi a partire dalla strada “.....”, fino a giungere al terreno di proprietà del sign. M. F. in Comune di ... foglio ... p.lla are 33.30 foglio ... p.lla are (oggi particella)* (ALLEGATO N. 16) *per il prezzo di Euro 10.000 (diecimila virgola zero zero)”*.

- 12)** Il Ctu ha pure rilevato che sulla particella del foglio di proprietà F. F. ed altri, adibita a strada di accesso dalla viabilità pubblica *“Strada,”* alla loro proprietà (p.lla fg. ... del Comune di ...) e fiancheggiante il fondo di proprietà resistente (p.lla fg....), è stata costituita una servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo da esercitarsi a partire dalla strada *“.....”,* fino a giungere al terreno di proprietà del sign. M. F. in Comune di ... foglio p.lla e p.lla(ex) per il prezzo di Euro 10.000 (diecimila virgola zero zero), oltre ad una pregressa servitù di passaggio gratuita e perpetua, lungo il confine con il fosso della bonifica, a partire dalla strada della *“.....”* fino ai terreni distinti con le particelle e del fogliodello stesso Comune. In risposta al espresso quesito (*Verifichi se comunque sussistano soluzioni alternative alla richiesta servitù*), sulla scorta di quanto dianzi espresso, l’esperto nominato ha concluso che la soluzione alternativa alla richiesta servitù sul fondo di proprietà resistente, sarebbe stata quella di trasferire la servitù di passaggio sulla particella



del fg di proprietà F. F. e altri, già adibita a strada di accesso dalla viabilità pubblica “Strada” alla loro proprietà (p.lla fg. del Comune di ...) ed inoltre già gravata da servitù di passaggio a favore di terreni di altra ditta (foto nn. 4, 11, 12 e 13), rimarcando che la strada già realizzata ed in buono stato di manutenzione fiancheggiante il fondo di proprietà resistente (p.lla fg. ...), consentirebbe di raggiungere il fondo di proprietà ricorrente dalla Strada in maniera agevole e con il minor tragitto (distanza pari a circa 160 mt), senza arrecare danni a detto fondo in quanto già strada e, peraltro, senza interferire con eventuali future attività lavorative connesse con la riattivazione del capannone industriale attualmente in disuso, ma oggetto di vendita tramite procedura giudiziaria.

13) Ciò nondimeno, è il caso ribadire che, prima del trasferimento di proprietà, il fondo dell’attrice aveva accesso alla strada pubblica attraverso la restante proprietà della venditrice (p.lla – foglio), direttamente collegata con la viabilità pubblica “Strada” . Sicché la P. M. non avrebbe avuto potuto diversamente agire, come invocato da parte convenuta, ai sensi dell’art. 1051 c.c. Del resto, della questione dell’accessibilità alla viabilità pubblica del terreno venduto avrebbe dovuto porsi proprio la società convenuta, nella qualità spiegata.

14) Ha comunque concluso il Ctu che “.. tenuto conto dello stato dei luoghi e delle rilevazioni eseguite.. il percorso carrabile e pedonale più idoneo sul fondo servente debba essere realizzato mediante la creazione di un percorso carrabile e pedonale della larghezza di mt 4.00 che, dipartentesi dalla Strada, attraverso un nuovo cancello carrabile di accesso, prospiciente l’area antistante il cancello esistente alla proprietà A. (foto nn. 10, 15), prosegue sulle particelle .. (ALLEGATO N. 18) e ... foglio (di proprietà resistente) fiancheggiando i confini con le particelle ... e ... foglio ... (foto n. 16, 17, 18, 19, 20, 5) raggiunge il fondo intercluso di proprietà ricorrente, con una lunghezza complessiva di mt 205 circa, il tutto come evidenziato con tratteggio di colore rosso nella planimetria ALLEGATO N. 17”.

15) L’esperto ha stimato il relativo indennizzo, come da quesito, benché la cennata norma non preveda una contropartita economica successiva a tale titolo, dovendo ritenersi ex lege



presunto che, in caso di vendita (o divisione), la necessità di un passaggio sia stata considerata al momento della stipula del contratto. Ha illustrato le opere necessarie (“1) *Pulizia dell’intero percorso mediante la rimozione con mezzi meccanici di rovi, sterpaglie, arbusti e quanto altro sia presente sul tragitto, compreso il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta (foto nn. 15, 16, 17, 18, 19 e 20); 2) Realizzazione del percorso, mediante la costruzione di una strada sterrata con materiale stabilizzato per il primo tratto della lunghezza di circa 90 mt (compresi lo scavo ad una profondità media di circa 30 cm, i riempimenti, il materiale stabilizzante, la rullatura ed ogni altro onere per dare l’opera finita e funzionante) a partire dall’accesso alla Strada..... fino alla zona asfalta circostante il capannone (foto nn. 16, 17 e 18) previa installazione di nuovo cancello carrabile (foto n. 15), proseguimento sul tratto asfaltato fiancheggiante il confine con la particella ... (foto nn. 18, 19 e 20), e rifacimento con materiale stabilizzato della rampa in terra della lunghezza di circa 15 mt per il collegamento al fondo di parte ricorrente (foto n. 5) (sono compresi gli scavi, i riempimenti, gli scoli per le acque meteoriche, il materiale stabilizzante, la rullatura ed ogni altra opera necessaria per l’adeguamento delle pendenze e della larghezza della rampa, al fine di dare l’opera finita e funzionante)” ed ha determinato il costo complessivo per la realizzazione della servitù di passaggio carrabile e pedonale sul fondo di proprietà convenuta, mediante valutazione a corpo, parti ad euro 30.000,00, oltre iva, comprese le spese tecniche di progettazione.*

- 16) Le valutazioni espresse dal Ctu, in quanto immuni da censure, possono essere recepite dal Tribunale.
- 17) A diverse conclusioni occorre pervenire per quanto attiene l’ulteriore domanda proposta tesa ad ottenere la condanna della convenuta al pagamento delle spese di realizzazione della servitù coattiva. L’art. 1054 c.c. nulla prevede in tal senso se non limitatamente alla indennità.
- 18) Stante l’oggettiva controvertibilità della vicenda in esame le spese del giudizio vengono interamente compensate tra le parti.
- 19) *Idem* per quanto attiene le spese di ctu.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara che il fondo di proprietà dell'attrice, sito in Comune di ... (...), distinto in Catasto al foglio di mappa n. ..., particelle ... e ..., è intercluso ;
- per l'effetto, in parziale accoglimento della domanda, costituisce, ai sensi dell'art. 1054 c.c., in favore del un lotto di terreno di proprietà dell'attrice, la servitù di passaggio coattivo, sia pedonale che con mezzi meccanici, sul terreno di proprietà di parte convenuta individuato in Catasto al foglio .., part.lla del Comune di ..., per consentire l'accesso sulla pubblica via, Strada, denominata "Strada" ;
- ordina all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, di effettuare la trascrizione ex art. 2643 n. 14 c.c.;
- rigetta le ulteriori domande;
- compensa interamente tra le parti le spese del giudizio ;
- pone definitivamente a carico delle parti, in solido tra loro, le spese di ctu, liquidate come da decreto in atti.

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 27 Ottobre 2025

Il Giudice

dott. Emilio Bernardi

