

N. R.G. 1163/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Sezione CIVILE

Il Tribunale di Alessandria, in composizione monocratica, nella persona del Dott. Giuseppe Bersani, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento recante il numero R.G.L. 1163/2020, promossa da

, residente in
 Vignole Borbera (AL), Via Italia 57, rappresentata e difesa dall'Avv. Teodorico Delfini del Foro di
 Genova, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. _____ del Foro di Alessandria,
 sito in Alessandria, Corso Crimea n. 11

attrice

contro

, presso il
 cui studio in Genova, Via Porta _____, è elettivamente domiciliata

convenuta

CONCLUSIONI

Parte attrice

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, *contrariis rejectis*, previa ammissione delle istanze istruttorie ritualmente dedotte e previe le declaratorie tutte richieste e meglio viste, per le ragioni esposte in atti:

■ in via principale, accertare e dichiarare, nei confronti della convenuta

!, che

l’immobile sito in Vignole Borbera (AL), Via Italia s.n.c., e meglio identificato al relativo Catasto Terreni (e Fabbricati), al Foglio 2, Part./Mapp. 637, Ente Urbano, Sup. are 01 ca 40 (mq. 140), è integralmente – e quantomeno nella parte corrispondente all’area sottostante la pensilina di cui in atti



ed ivi installata nel 1976 dal Sig.

– di proprietà esclusiva dell'attrice

residente in Vignole Borbera

(AL), via Italia 57, in virtù dei titoli di proprietà prodotti e/o, comunque, per maturata usucapione acquisitiva *ex artt.* 1158 e segg. c.c. in ragione del possesso ultraventennale pacifico, pubblico, ininterrotto, continuato, esercitato sul bene dai danti causa della conchiudente;

■ in via di subordine, accertare e dichiarare, nei confronti della convenuta Sig.ra

che l'immobile sito in Vignole Borbera (AL), Via Italia s.n.c., e meglio identificato al relativo Catasto Terreni (e Fabbricati), al Foglio 2, Part./Mapp. 637, Ente Urbano, Sup. are 01 ca 40 (mq. 140), è di comproprietà dell'attrice

residente in Vignole Borbera (AL), via Italia 57, in virtù dei titoli di proprietà prodotti e/o, comunque, in ragione del possesso di cui sopra;

■ in via di ulteriore subordine, accertare e dichiarare, nei confronti della convenuta Sig.ra

Gianelli 55/2, che l'immobile sito in Vignole Borbera (AL), Via Italia s.n.c., e meglio identificato al relativo Catasto Terreni (e Fabbricati), al Foglio 2, Part./Mapp. 637, Ente Urbano, Sup. are 01 ca 40 (mq. 140), è gravato (in corrispondenza della pensilina ivi allocata e di cui in atti) da servitù di passaggio e posteggio in favore dell'immobile, di proprietà dell'attrice

via Italia 57,

contraddistinto alle particelle 156 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati, 153 e 642, del Catasto Terreni del Comune predetto, per intervenuta usucapione;

■ conseguentemente:

◦ ritenute le contestazioni e turbative e molestie come dedotte in atti da parte della Sig.ra

C via Angelo

), ordinare alla convenuta medesima la cessazione di ogni turbativa o molestia a termini dell'art. 949 c.c., in particolare espressamente inibendo ogni condotta atta ad impedire all'attrice il pacifico ed indisturbato uso e godimento, anche per lo stazionamento di veicoli, del proprio bene immobile come sopra identificato, ovvero, in subordine, nel davvero residuale caso in cui quell'immobile fosse ritenuto comune alle parti, dichiarando che il ricovero di automezzi, nella misura



in cui dimostratamente non impedisce analogo utilizzo da parte dell'altro comunista, costituisce uso consentito del bene comune a termini dell'art. 1102 c.c.;

° nel caso di accertamento a qualsivoglia titolo della proprietà in capo all'attrice della sola area di posteggio sottostante la pensilina di cui in atti ed ivi installata nel 1976 dal Sig. _____ di proprietà esclusiva in capo alla convenuta della restante area di cui al mappale 637 succitato, dichiarare costituita per intervenuta usucapione e/o costituire coattivamente per interclusione assoluta o relativa servitù di passo carrabile in favore del fondo attoreo così individuato ed a carico di quello della convenuta e di cui al medesimo suddetto mappale 637, e per l'effetto ordinare alla Sig.ra

Gianelli 55/2, di cessare ogni contestazione e/o molestia e/o turbativa all'esercizio di quel diritto reale minore *ex art. 1079 c.c.*;

° nel caso di accertamento del solo diritto reale minore di passaggio e posteggio a carico del fondo sito in Vignole Borbera (AL), Via Italia s.n.c., e meglio identificato al relativo Catasto Terreni (e Fabbricati), al Foglio 2, Part./Mapp. 637, di proprietà della Sig.ra _____, in

favore del fondo sito in Vignole Borbera, via Italia 57, contraddistinto alle particelle 156 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati, 153 e 642, del Catasto Terreni del Comune predetto, di proprietà della Sig.ra

via Italia 57, ordinare alla Sig.ra _____

_____, di cessare ogni contestazione e/o molestia e/o turbativa all'esercizio di quel diritto reale minore *ex art. 1079 c.c.*;

° ordinando in ogni caso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente di provvedere alle necessarie relative trascrizioni, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Con condanna della convenuta alla rifusione delle competenze per l'assistenza legale in fase mediatoria e in causa *ex D.M. 55/14 e 147/22*".

Parte convenuta



“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis e previa ogni declaratoria meglio vista:

a) in via principale:

- respingere le domande tutte dell'attrice signora

b) in via subordinata e riconvenzionale:

- nel non creduto caso di accoglimento anche parziale del diritto di proprietà preteso dall'attrice, accertare e dichiarare la sussistenza del diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio (servitù coattiva anche ai sensi dell'articolo 1051 del codice civile) sul mappale 637 di cui in narrativa, in favore del fondo di proprietà della convenuta, mappale 157;

c) in ogni caso, e sempre in via riconvenzionale:

- ordinare l'immediata cessazione da parte dell'attrice della turbativa al godimento da parte della signora del proprio diritto reale (che sia di proprietà o, nella denegata ipotesi, di servitù di passaggio) sul bene sopra specificato, nonché ordinare l'immediata eliminazione delle opere (marciapiede, aiuole e contatore), che di fatto comportano la grave lesione del predetto diritto reale vantato dalla convenuta, il tutto come specificato nella parte di fatto che precede.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa”.

In via istruttoria

- Si chiede in subordine, occorrendo e senza inversione di oneri probatori, l'ammissione di interrogatorio formale e prova per testi sulle circostanze di fatto di cui al paragrafo II), nn da 1) a 17) della comparsa di costituzione (pagine da 4 a 7), da intendersi qui per ritrascritte e capitolate, espunti gli eventuali giudizi e premesso “vero che”, con l'aggiunta dei capitoli da 18 a 21 della seconda memoria istruttoria del 14 dicembre 2020 e con i testimoni (anche in controprova) indicati negli atti di parte convenuta.

- Si chiede, sempre in subordine ed occorrendo, che venga disposta l'ispezione dei luoghi, ex art. 258 e segg. c.p.c., per la verifica dello stato dei luoghi stessi.

Fatto salvo ogni ulteriore diritto”.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 28/2/20, notificato addì 7-16/4/20 la Sig.ra conveniva nel presente giudizio la Sig.ra , avanzando nei di lei confronti le seguenti domande:

in via principale, di accertamento della proprietà esclusiva, in capo ad essa attrice, in forza di titoli e/o di maturata usucapione, di un terreno (che nel prosieguo definiremo per comodità anche soltanto



“*stradina*” o “*violetto*”, poiché invero consistente in un’area cartabile di accesso al proprio edificio sito in Vignole Borbera, Viale Italia 57) o quanto meno di quella parte di esso, sottostante ad una pensilina (meglio descritta e determinata in atti), per tale atto a dare ricovero ad un’autovettura (che perciò nel prosieguo definiremo per comodità anche soltanto “*posteggio*”);

in subordine, di accertamento, per le medesime ragioni, della comproprietà del medesimo bene;

conseguentemente, in via negatoria, di condanna della convenuta, ex art. 949 c.c., alla cessazione di ogni turbativa o molestia in atto, ed in particolare di inibitoria di qualsivoglia impedimento al pacifico godimento del bene *de quo* da parte dell’attrice, in quanto proprietaria esclusiva ovvero (in caso di accoglimento della suddetta domanda subordinata) in quanto comproprietaria legittimata come tale ad utilizzare l’area ex art. 1102 c.c. per il parcheggio di automezzo;

in caso di accertamento, in capo all’attrice, della proprietà della sola porzione del fondo destinata a parcheggio, dichiarativa dell’intervenuta usucapione ovvero costitutiva per interclusione della servitù di passaggio carrabile, in favore del relativo fondo attoreo ed a carico del restante e circostante terreno, con conseguente condanna della resistente, in via negatoria ex art. 1049 c.c., alla cessazione di ogni turbativa o molestia all’esercizio di tale diritto reale minore.

Poiché, in forza della normativa emergenziale sopravvenuta a causa della pandemia (in punto sospensione dei termini processuali), tra la notifica dell’atto introduttivo e la prima udienza in esso indicata non intercorrevano novanta giorni di cui all’art. 163-*bis* c.p.c. vigente *ratione temporis*, l’esponente richiedeva differimento dell’udienza di prima comparizione in origine stabilita al 16/7/20 e procedeva di conseguenza alla tempestiva e rituale rinotifica dell’atto di citazione per l’udienza del 22/10/20.

La resistente si costituiva depositando addì 28/9/20 comparsa di costituzione e risposta del 25/9/20, con la quale, contestando la domanda attorea ed affermando di essere proprietaria della “*stradina*”, chiedeva:

in via principale, il rigetto delle domande attrici;

in via subordinata, accertarsi e dichiararsi costituita in proprio favore servitù di passo pedonale e carrabile sul bene in questione, laddove di esso venisse accertata la proprietà in capo all’attrice;



in via riconvenzionale, ordinarsi la cessazione di ogni turbativa al godimento del proprio diritto reale (prc sul fondo (collocati, in epoca imprecisata, dall'attrice o suoi danti causa).

All'udienza del 22/10/20, parte attrice depositava note allegate al verbale con cui contestava tutte le circostanze riferite dalla convenuta in comparsa di risposta e venivano concessi termini per il deposito di memorie di trattazione ed istruttorie.

Depositata dalle parti le memorie istruttorie e di replica con ordinanza riservata del 27/1/21 venivano (parzialmente) ammesse le rispettive istanze di prova orale.

In data 18/3/21, 5/5/21, 23/6/21, 28/9/21, 26/11/21, 8/3/22 e 28/4/22 venivano escussi i testi indicati dalle parti.

Con ordinanza riservata del 5/5/22 veniva disposta C.T.U. finalizzata all'accertamento dello stato dei luoghi e delle risultanze dei Registri Immobiliari e catastali, nonché delle esatte dimensioni del fondo *de quo* e della sua fruibilità in termini di transito e posteggio da parte di più veicoli contemporaneamente) proposto dall'attrice nella memoria istruttoria.

All'udienza del 6/6/22 prestava giuramento di rito il nominato C.T.U. Geom. Carlo Acanfora, al quale veniva concesso termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali (stabilito al 30/6/22) per il deposito di relazione.

Designati dalla parti i rispettivi CC.TT.PP. espletate le indagini del caso, l'elaborato del Perito d'Ufficio veniva depositato (a seguito di plurime proroghe) in data 14/3/23.

In data 30/3/23 il Giudice Istruttore convocava il C.T.U. a chiarimenti per l'udienza dell'11/5/23 fissata anche *ex art.* 185 c.p.c.. In quella sede era concesso alle parti termine di giorni 20 per il deposito di osservazioni critiche scritte alla C.T.U. e, al Perito, di 20 giorni successivi per rispondere.

In data 28/8/23, il C.T.U. versava in atti le proprie considerazioni.

All'udienza del 28/11/23 (link31) il Giudice istruttore esperiva tentativo di conciliazione che dava esito negativo ed invitava nuovamente le parti a riflettere sulla proposta transattiva formulata dal difensore di parte attrice.

All'udienza del 30/4/24, infine, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa era trattenuta in decisione, con concessione di termini *ex art.* 190 c.p.c. per il deposito delle difese conclusive.

Motivi della decisione

1. L'attribuzione della proprietà del mappale 637: la c.d. "stradina".



I fatti storici che hanno dato luogo all'odierno giudizio e – quindi – alla disputa sulla proprietà del mappale 637 (c.d. “stradina”) possono essere così ricostruiti: la Sig.ra [redacted], vedova del Sig. [redacted], nel 2017 acquistava dalle Sigg.re [redacted] (rispettivamente madre e zia del defunto marito) gli immobili di famiglia in Vignole Borbera, con atto pubblico di compravendita del 12/1/17 a rogito Notaio Cola in Tortona. In particolare l'odierna attrice Sig.ra [redacted] acquistava il fabbricato contraddistinto dal numero civico 57 della Via Italia in Vignole B.ra, nel quale attualmente risiede, con annessi terreni pertinenziali: il tutto come meglio identificato alle particelle 156 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati, 153 e 642 del Catasto Terreni del Comune predetto.

Nel trasferimento erano espressamente compresi i diritti già pertocanti alle cedenti anche sul fondo di cui alla particella 637.

Nel trasferimento – pertanto- non viene fatto alcun cenno alla proprietà del mappale 637, bensì solamente ai “diritti” su tale fondo.

Alla luce delle risultanze documentali di parte convenuta la “stradina” (identificata nel mappale 637) risulta peraltro essere di proprietà della convenuta nella misura del 50% dal 1992 e successivamente (dal 2010) nella misura del 100% avendo acquistato il residuo 50% dal sig. I [redacted].

In tal senso sono le risultanze della CTU del Geom. Acanfora nella relazione tecnico-peritale del 13 marzo 2023, con riferimento al primo quesito peritale giunge alla seguente conclusione: “.. *L'area oggetto di causa risulta essere evidenziata con colorazione arancione sulla mappa catastale, L'area di cui trattasi risulta essere una porzione di terreno adibito a strada di transito pedonale e carrabile identificabile catastalmente al foglio di mappa numero 2 Comune di Vignole Borbera mappale 637 categoria F uno totale metri quadri 140 di proprietà esclusiva signora [redacted] i”.*

Deve pertanto ritenersi provato che la strada oggetto del presente giudizio risulta essere di proprietà di parte convenuta.

La domanda svolta in principalità da parte attrice, con riferimento all'attribuzione della proprietà del mappale n. 637 avendo acquistato dalle sig.re Sigg.re [redacted] (rispettivamente madre e zia del defunto marito) deve essere rigettata.

Occorre pertanto verificare – sempre nell'ambito delle richieste dell'attrice svolte in principalità - se il mappale 637 era stato acquisito a titolo originario (usucapione) da parte dell'attrice e/o dei suoi aventi causa integralmente o anche eventualmente nella parte di essa sottostante alla pensilina (cfr. conclusioni in via principale di parte attrice).



Prima di esaminare le risultanze della prova per testi va riportato lo stato dei luoghi accertato dal CTU geom Acanfona, anche al fine di esattamente comprendere alcune modalità di utilizzo della “stradina” di cui è causa.

Il CTU in ordine allo “stato dei luoghi” così riferisce (cfr. pag. 3 elaborato peritale): “.... *Partendo dalla strada comunale via Italia e procedendo lungo il tracciato stradale sopra indicato, le dimensioni in larghezza di detto tracciato variano fino ad arrivare nella parte terminale dello stesso dove troviamo restringimento più considerevole per l'esistenza di una aiuola. Procedendo ulteriormente detto tracciato stradale termine in fronte all'ingresso di due unità immobiliari e precisamente al civico 57 di proprietà della signora [redacted] (immobile identificabile catastalmente al foglio mappale 156), al civico 55 di proprietà della signora [redacted] (immobile identificabile catastalmente al foglio due mappale 155 sub1)*”.

Pertanto la “stradina” consente il collegamento dalla strada comunale via Italia all’abitazione delle due parti in causa, collocate rispettivamente ai nn. civici n. 55 e 57.

Appare pertanto evidente che entrambe le parti (ed i loro danti causa) abbiano nel tempo transitato sulla “c.d. “stradina” per raggiungere le rispettive abitazioni. Occorre quindi verificare se tali condotte abbiano consentito di usucapire il diritto di proprietà sulla “stradina”.

Vanno preliminarmente richiamati alcuni principi in materia di usucapione al fine di verificarne la sussistenza nel caso concreto, anche alla luce delle deposizioni dei testi escussi nel corso dell’istruttoria.

In particolare occorre premettere che l’usucapione, detta anche prescrizione acquisitiva, è disciplinata dagli artt. 1158-1167 c.c. e costituisce un modo di acquisto a titolo originario della proprietà o di un altro diritto reale. Con tale istituto il legislatore ha predisposto uno strumento a tutela di colui che esercita di fatto l’uso della *res*, a fronte di un totale disinteresse da parte dell’effettivo proprietario della stessa (cfr. Cass., Sez. II, sent. 18 maggio 1988, n. 3463).

I requisiti indispensabili perché si compia l’usucapione sono il possesso continuato (che si ravvisa ogniqualvolta il possessore espliciti costantemente la signoria di fatto sul bene e lo manifesti con atti di possesso conformi alla qualità e destinazione della cosa) e ininterrotto (quando, cioè, non intervengano cause di interruzione del possesso, civili o naturali) da parte di chi non è titolare del diritto corrispondente e la durata dello stesso per un certo tempo stabilito dalla legge (a far data dal primo giorno successivo al possesso e fino alla consumazione dell’ultimo giorno previsto dalla legge), entrambi accompagnati dall’*animus rem sibi habendi* (cfr. Cass., Sez. II, sent. 18 febbraio 1980, n. 1176); è altresì necessario, perché si compia l’usucapione, che il possesso sia ininterrotto, ossia che non vi sia stata una interruzione nell’esercizio del possesso per più di un anno, per effetto



dell'intervento di un terzo o di un evento naturale. Va precisato che la continuità del possesso non resta esclusa da intermittenze ontologicamente connesse all'utilizzo proprio del bene: infatti, l'intermittenza degli atti di godimento non esclude, in sé, la persistenza del potere di fatto sulla cosa. Non è, invece, necessario che il possesso sia esercitato in buona fede, giacché anche il possesso in mala fede è idoneo a fondare l'usucapione del bene eventualmente posseduto, sulla base dell'assunto secondo cui l'acquisto *ex art. 1158 c.c.* prescinde dalla buona fede del possessore, in quanto, ciò che conta, è che quest'ultimo mostri pubblicamente di voler assoggettare l'immobile al proprio potere, senza che sia necessaria l'effettiva conoscenza del preteso danneggiato; parimenti, non assume rilievo che il proprietario ne fosse o meno a conoscenza, né rilevando le ragioni della sua inerzia (cfr. Trib. Pisa, 6 luglio 2015: in tema di usucapione, l'*animus possidendi* necessario all'acquisto della proprietà a tale titolo non consiste nella convinzione di essere proprietario, ma nell'intenzione di comportarsi come tale esercitando le corrispondenti facoltà, non essendo la buona fede requisito del possesso utile all'usucapione: ne consegue che la consapevolezza di possedere senza titolo non esclude che il possesso sia idoneo all'acquisto per usucapione).

Il possesso, come qualificato dall'art. 1140 c.c., è caratterizzato dalla presenza di un elemento oggettivo (il c.d. *corpus*), cioè la materiale disponibilità del bene, e di un elemento soggettivo (il c.d. *animus possidendi*), che va inteso non già come lo stato psicologico che il soggetto nutre, nel proprio interno, nel momento in cui acquisisce la materiale disponibilità del bene, bensì lo stato psicologico che il soggetto manifesta all'esterno, in dipendenza del titolo in forza del quale avviene l'acquisizione (cfr. Cass., sent. 02 dicembre 2016, n. 24.637) o della modalità con cui la medesima si verifica (cfr. Cass., sent. 18 ottobre 2016, n. 21.015)

Giurisprudenza e dottrina sono infatti concordi nel ritenere che, ai fini del compimento dell'usucapione, il possesso debba essere caratterizzato, altresì, dai requisiti della pacificità (cioè la non violenza del possesso), della pubblicità e della inequivocità.

Infatti, ai sensi dell'art. 1163 c.c., nel caso di possesso c.d. vizioso (acquistato, cioè, mediante violenza o clandestinità), il possesso utile per l'usucapione decorre solo dal momento in cui sono cessate la violenza e la clandestinità: solo da tale momento il precedente possessore, vittima dell'atto violento o clandestino, potrebbe agire in giudizio per ottenere il recupero del bene. Va precisato, ai fini della presente pronuncia, che la clandestinità va riferita non agli atti che il possessore può compiere per apparire proprietario, bensì al fatto che il possesso sia stato acquistato in modo visibile e pubblicamente (cfr. Cass., sent. 17 luglio 1998, n. 6997).

Invece, per non equivocità, deve intendersi il possesso che consiste, in modo certo e indubbio, nell'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di un altro diritto reale.



Va ulteriormente precisato che è anche necessario che la signoria sul bene non sia dovuta a mera tolleranza, la quale è da ravvisarsi tutte le volte che il godimento della cosa tragga origine da spirito di condiscendenza o da ragioni di amicizia o di buon vicinato con il titolare effettivo del bene (cfr. Cass. Sez. II, sent. 18 luglio 1989, n. 3344).

Occorre verificare – alla luce delle deposizioni testimoniali escusse – la ricorrenza dei citati principi nel caso concreto.

Le risultanze della prova per testi non sono univoche, e si deve osservare da parte di questo Giudice che in alcuni casi sono stati chiamati a rendere la richiesta deposizione persone legate a rapporti di forte amicizia o di parentela alle parti.

In particolare il teste _____ (cugina di parte convenuta) ha riferito in ordine al capitolo 18) di avere saputo dalla zia (madre della convenuta) che “...la pensilina era preesistente al 1974 quando è stata poi modificata dal sig. _____ utilizzando materiale di “ondulina verde”.

Il teste _____ – confinante con le sig.re _____ (danti causa dell’attrice) in ordine al capitolo 3) di parte attrice ha ricordato che “... transitavano veicoli modello Porche di cui non ricordo la targa; ho visto transitare anche la sig.ra _____ che riconosco in aula di cui però non ricordo il veicolo anche se oggi mi ha dato un passaggio per venire in Tribunale”.

In ordine alla avvenuta manutenzione della “stradina” da parte degli aventi causa dell’attrice, (cap. 4) ha ricordato che anche mio marito _____ aiutava la famiglia _____ nella manutenzione ordinaria e ciò a titolo di mera cortesia ed amicizia. Il teste nel corso dell’udienza dell’8 marzo 2022 ha poi confermato che la pensilina riconosciuta nella fotografia n. 7 era stata installata dal sig. _____ intorno agli anni 80 (...io ho visto il sig. _____ che installava la pensilina ed ero molto amica di sua moglie”).

Il teste _____ nel corso dell’udienza del 28 settembre 2021 ha confermato il capitolo 3) di parte attrice, nonché i capitoli 5) e 6) con ciò confermando che la tettoia era stata installata dal sig. _____ marito della dante causa dell’attrice e che sotto tale tettoia venivano parcheggiati i veicoli della famiglia _____ e poi dell’attrice.

Il teste _____ (udienza del 26 novembre 2021) ha confermato il capitolo 3) di parte convenuta, precisando che “ad oggi è impossibile parcheggiare in quanto lo spazio è occupato da una aiuola”, precisando poi (capo 17) che il marciapiede e le fioriere installate dall’attrice inibiscono gravemente l’accesso carraio al cortile interno di parte convenuta.

Tale teste in ordine al cap. 5) di parte attrice ha riferito di non ricordare chi abbia installato la tettoia né a che appartenessero le automobili che vi venivano parcheggiate.



Il teste _____ (genero di parte convenuta), nel corso dell'udienza del 26 novembre 2021 non ha saputo riferire l'anno di costruzione della fioriera e del marciapiede (capo 17 parte convenuta), ricordando di aver notato il vicolo marca JEEP del sig. _____ nella stradina (cap. 3 di parte attrice); il teste ha poi confermato l'utilizzo della tettoia sia da parte del sig. _____ che da parte della sig.ra _____ e dallo stesso testimone (cfr. cap. 6 parte attrice), precisando più oltre nella deposizione che "... chi arrivava prima parcheggiava e chi arrivava dopo parcheggiava dietro e impediva l'uscita".

Il teste _____ (ud. 5 maggio 2021) – figlia della convenuta – ha ricordato che il sig. _____ era il compagno convivente della nonna e dalla medesima veniva considerato come "nonno acquisito) confermando i capitoli 17,18,19,20, di parte convenuta.

Il teste – in ordine ai capitoli di parte attrice – pur negando di aver mai visto transitare veicoli marca Porche, ha ricordato che sulla stradina (mappale 637) transitavano auto Mercedes, Smart e fiat 500, specificando che la tettoia sia stata realizzata da "... mio nonno _____, ricordando quindi, che sotto la tettoia parcheggiano solo auto della propria famiglia, tranne i casi in cui venivano autorizzati i parcheggi del sig. _____.

Il teste _____ (amico del marito di parte attrice) nel corso dell'udienza del 18 marzo 2021 ha confermato che la famiglia dell'attrice ha sempre utilizzato la stradina per accedere alla propria abitazione e che non vi erano mai state contestazioni da parte della convenuta con l'eccezione degli ultimi 4/5 anni.

Il teste ha inoltre ricordato di essere transitato sull'auto dell'amico _____ sulla stradina e di aver parcheggiato in tali occasioni "sotto la tettoia collocata nella stradina di colore verde".

In ordine alla manutenzione della stradina il teste ha ricordato che avvenisse da parte della famiglia _____ (capp. 4,5), precisando poi che la tettoia era stata realizzata fin dal 1980 anche se non sapeva riferire che l'aveva installata, precisando poi (cap. 6) che la famiglia dell'attrice parcheggiava i veicoli nello spazio della tettoia così come veniva parcheggiata l'auto della convenuta sig.ra _____, tanto che lo stesso sig. _____ aiutava quest'ultima nelle operazioni di manovra di parcheggio del veicolo.

Va richiamata – perché indicato da entrambe le parti ad anche perché particolarmente precisa sui vari capitoli di prova che gli sono stati sottoposti - la deposizione del teste _____, il quale non solo risulta non parente ed indifferente rispetto alle parti stesse, ma anche particolarmente attendibile in quanto – pur essendo dante causa della convenuta (avendo ceduto nel 2010 il 50% del mappale 637 per cui è causa) - ha reso dichiarazione in contrasto con il proprio interesse processuale, potendo essere chiamato al risarcimento del danno in caso di riconoscimento delle ragioni di parte attrice con riferimento all'acquisto a titolo originario della c.d. stradina.



Il teste [redacted] (nato nel 1959) nella deposizione del 23 giugno 2021 ha ricordato di aver frequentato il luoghi di cui è causa dalla giovinezza fino al 2010, specificando - quindi - di aver visto transitare sulla “stradina” le auto Porche, Jeep e Fiat 500 dell’ attrice e del sig.

Il teste ha altresì confermato che le opere di manutenzione ordinaria venivano effettuate dalla famiglia dell’attrice e che “.. quando ha svolto il servizio militare nel 1980 la tettoia era già stata installata dal sig. [redacted]”.

Il teste ha poi riferito che dal 1980 sotto tale tettoia veniva parcheggiate le auto dei danti causa dell’attrice, confermando che quando anch’egli parcheggiava la propria auto chiedeva il permesso alla famiglia [redacted].

Il teste quindi ribadiva – rispondendo sui capitoli di parte convenuta- che la tettoia era stata realizzata dal sig. [redacted], il quale parcheggiava nel vialetto “ma non richiedeva alcuna autorizzazione a chicchessia”, precisando – infine – che il sig. Lucia [redacted] ha “... sempre parcheggiato la JEEP, la 500 Abarth e le varie Porche. Non credo che Riva chiedesse le autorizzazioni agli zii e alla madre, trattandosi di una proprietà di famiglia”.

Alla luce di tali deposizioni deve ritenersi provato che - quanto meno dal 1980 - gli aventi causa della parte attrice abbiano utilizzato il passaggio sulla stradina per giungere alla propria abitazione, utilizzando anche come parcheggio l’area posta sotto la pensilina, pur alternandosi – sia nel transito che nel parcheggio – con i danti causa dell’odierna convenuta che risulta esserne proprietaria per quanto sopra specificato.

L’utilizzo contemporaneo sia della strada che del parcheggio sotto la tettoia di entrambe le parti in causa, consente di escludere l’intervenuta usucapione del diritto di proprietà da parte dell’attrice.

Nel caso concreto - in considerazioni delle premesse ricordate e delle deposizioni sopra richiamate - non può quindi considerarsi usucapita da parte dell’attrice (o dei suoi aventi causa) la proprietà della stradina (e conseguentemente dello spazio posto sotto la pensilina), bensì solo la servitù di passaggio sulla stradina nonché di utilizzo del posteggio posto sotto la pensilina.

In tal seno sono le numerose deposizioni sopra richiamate circa l’utilizzo della strada per raggiungere l’abitazione ed il parcheggio effettuato da parte del sig. [redacted] e del sig. [redacted] fin dagli anni 80, nella piena consapevolezza della parte convenuta, come dimostra il fatto che nella contemporanea presenza delle automobili di entrambe le famiglie una delle due veniva “chiusa” dall’altro veicolo.

Il riconoscimento della servitù di passaggio e di parcheggio sotto la pensilina

Deve pertanto trovare accoglimento le domanda proposta da parte attrice – seppure in via subordinata - finalizzata ad accertare e dichiarare, nei confronti della convenuta Sig.ra [redacted] che l’immobile sito in Vignole Borbera (AL), Via Italia s.n.c., e meglio identificato al relativo Catasto



Terreni (e Fabbricati), al Foglio 2, Part./Mapp. 637, Ente Urbano, Sup. are 01 ca 40 (mq. 140 c.d. "stradina") è gravato (anche in corrispondenza della pensilina ivi allocata e di cui in atti) da servitù di passaggio e posteggio in favore dell'immobile, di proprietà dell'attrice contraddistinto alle particelle 156 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati, 153 e 642, del Catasto Terreni del Comune predetto.

Affermata la proprietà in capo alla convenuta del mappale 637 e l'esistenza di una servitù di passaggio e parcheggio in danno di detto fondo ed in favore della proprietà dell'attrice rimangono da stabilire le modalità di esercizio di tale diritto di servitù.

Relativamente alla modalità di transito sulla stradina di cui al mappale 637 il CTU ha fornito conclusioni non univoche, affermando che è ben possibile il transito di qualsiasi mezzo in marcia normale, al fine di accedere ai fondi contrassegnati dai nn. 55 e 57 di Via Italia; ciò è possibile, spiega il CTU, solo se la strada sia sgombra da impedimenti che non siano quelli stabilmente presenti sul luogo (aiuola, pensilina, discesa delle acque meteoriche etc.) (pag. 4 della relazione).

Infatti, come viene precisato nella integrazione alla perizia del 1° luglio 2023, solo nel punto in cui si trova la pensilina – della quale si parlerà più diffusamente in seguito – la larghezza della stradina supera, di qualche centimetro, i 4 metri, mentre nel resto del tracciato le dimensioni variano fra i 396 mt (dopo 16 mt dall'inizio della stradina, posto in collegamento con la pubblica via) e i 310 e 333 cm una volta raggiunti i fondi di proprietà delle due parti (pag. 5 dell'integrazione).

Tuttavia, viene precisato che per tornare verso la strada comunale di Via Italia è possibile il solo transito in retromarcia, risultando impossibile effettuare manovre di inversione del senso di marcia a causa degli spazi ristretti spazi del sito (pag. 4 della relazione).

Circa la pensilina adibita a ricovero veicoli, il Geom. Acanfora afferma che la medesima, causando un restringimento della strada, quando viene utilizzata rende difficile il transito di altri veicoli che volessero raggiungere i civici 55 e 57, salvo si tratti di automobili di modeste dimensioni prevedendosi - comunque, che i conducenti impieghino notevoli accortezze e cautele (pagg. 4 e 5 della relazione).

Le valutazioni del perito sono state effettuate tenendo a mente le dimensioni di due automobili di dimensioni contenute; ciononostante, quando esse sono parcheggiate sotto la pensilina, residua comunque uno spazio libero variabile compreso tra i 200 e 218 cm, rendendo difficoltoso – ma non impossibile - il transito di vetture analoghe a quelle delle parti (seppure impossibile se riferito ad automobili di più grandi dimensioni).

Per tali ragioni, il CTU conclude che sul tracciato di strada oggetto di causa possono transitare automezzi di qualunque dimensione, sia per raggiungere le abitazioni delle odierne parti sia per tornare sulla strada comunale, purché transiti un solo autoveicolo per volta (pag. 6 della relazione), e si tratti di



veicoli di dimensioni non eccessive, circostanza che viene ulteriormente ribadita nell'integrazione alla CTU (pag. dell'integrazione).

A tali particolari modalità - indicate dal CTU – dovranno attenersi le parti nell'esercizio dei diritti loro riconosciuti nella presente decisione (ed in particolare a quello di posteggio sotto la pensilina), con conseguente inibitoria di ogni condotta tesa o finalizzata a paralizzare l'esercizio del diritto riconosciuto alla parte avversaria nella presente sentenza.

Le spese di giudizio

La particolare natura del giudizio, la necessità di sentire numerosi testi e l'accoglimento della domanda svolta in via subordinata da parte dell'attrice, consentono di compensare fra le parti in misura integrale le spese di causa e quelle di CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente decidendo

dichiara

nei confronti della convenuta Sig.ra [redacted], nata a Genova il [redacted] ed ivi residente in via [redacted] 2, che l'immobile sito in Vignole Borbera (AL), Via Italia s.n.c., e meglio identificato al relativo Catasto Terreni (e Fabbricati), al Foglio 2, Part./Mapp. 637, Ente Urbano, Sup. are 01 ca 40 (mq. 140), è gravato (in corrispondenza della pensilina ivi allocata e di cui in atti) da servitù di passaggio e posteggio in corrispondenza della pensilina, in favore dell'immobile, di proprietà dell'attrice [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted], sito in Vignole Borbera, via Italia 57, contraddistinto alle particelle 156 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati, 153 e 642, del Catasto Terreni del Comune predetto, per intervenuta usucapione;

rigetta

le altre domande proposte dalle parti

ordina

ad entrambe le parti la cessazione di ogni turbativa o molestia, in particolare espressamente inibendo ad entrambe le parti ogni condotta atta ad impedire reciprocamente l'esercizio del diritto di proprietà riconosciuto alla convenuta e del diritto di servitù riconosciuto alla parte attrice nella presente sentenza.

Compensa integralmente fra le parti le spese di causa e quelle di CTU.

Alessandria, 5 agosto 2024

Il Giudice

Dott. Giuseppe Bersani



