

Sentenza n. 288/2016 pubbl. il 16/02/2016  
RG n. 2949/2012  
Repert. n. 273/2016 del 16/02/2016

*Ellen*



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA  
SEZIONE SECONDA CIVILE

UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE VERONA	
22 MAR. 2017	
REG. C.	2923
REG. E.	
REG. F.	2644

Composta dai Signori Magistrati  
Dott. Cinzia Balletti      Presidente estensore  
Dott. Marco Campagnolo      Consigliere  
Dott. Giovanna Sanfratello      Consigliere  
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella CAUSA CIVILE in grado di appello iscritta al n.  
2949 del Ruolo Generale dell'anno 2012

TRA



Sentenza n. 288/2016 pubbl. il 16/02/2016  
RG n. 2949/2012  
Repert. n. 273/2016 del 16/02/2016





Oggetto: Usucapione

In punto: appello avverso la sentenza n.1799/12 del Tribunale di Verona

**CONCLUSIONI**

  
Il procuratore di  rassegna le proprie conclusioni come segue:

- in relazione al procedimento civile n.2949/12 RG Corte di Appello di Venezia in via istruttoria, si insiste affinché sia disposta CTU diretta ad accertare il maggior ingombro delle bascuole rispetto al portone



a due ante nel garage di parte attrice e in ogni caso la loro pericolosità per chi si trova a passare nel mentre ne è azionata l'apertura.

Nel merito, in parziale riforma della sentenza impugnata,

- accertarsi e dichiararsi l'intervenuta usucapione in capo alla sig.ra [REDACTED] della parte di corte di cui al mappale n.82 del foglio n.33 N.C.T. Del Comune di Villafranca (VR) via Le ché della superficie di complessivi mq.21 con il sovrastante manufatto, meglio descritto nella CTU dell'11.5.2005 per averla posseduta, unitamente ai suoi danti causa [REDACTED] e [REDACTED] per oltre vent'anni e, conseguentemente,

- dichiararsi di proprietà di [REDACTED] la parte di corte suddetta con il sovrastante manufatto di mq. 24,80, ordinandosi la trascrizione della sentenza con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

- Condannarsi gli attori a chiudere le porte basculanti del garage, anche a cura della convenuta ma a spese degli attori;

- Con vittoria di spese di entrambi i gradi del giudizio, anche in punto spese e CTU.

- in relazione al procedimento civile n.2954/12 RG Corte di Appello di Venezia

- rigettarsi l'appello perché infondato in fatto ed in diritto e, per l'effetto,

- confermarsi la sentenza appellata in relazione ai capi impugnati dall'appellante.

- Spese di lite rifuse, oltre accessori di legge.



[REDACTED]

A) Rigettarsi l'appello promosso da [REDACTED]  
[REDACTED] nei confronti  
dei patrocinati della scrivente difesa perchè infondato  
in fatto ed in diritto e confermarsi integralmente la  
sentenza di primo grado;

B) Con vittoria di spese e compenso di causa oltre  
accessori di legge di cui se ne chiede la distrazione  
ex art. 93 cpc essendo lo scrivente procuratore  
antistatario.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Il procuratore di [REDACTED]  
[REDACTED] dichiara di non  
accettare il contraddittorio su domande nuove,  
inammissibili, improponibili, tardive,

proposte dalle controparti e così conclude :

- in riforma della sentenza n. 1799/2012 sent.  
cont. del Tribunale di Verona emessa in data 19.8.2012,  
depositata in cancelleria in data 12.9.2012 ( ricevuta  
in data 20.11.2012 dagli attuali appellanti a seguito  
della notifica richiesta da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- "contrariis reiectis",

1) accertarsi e dichiararsi la proprietà esclusiva  
in capo agli attori dott. [REDACTED]  
[REDACTED]



- 694 - 695 - 697 - 698 - 699, nonché la proprietà pro indiviso dei mapp. 692 - 693 ( in parte ) contraddistinti all'Archivio di Stato - Villafranca Levante foglio V°, in attualità contraddistinti al Catasto del Comune di Villafranca, foglio 33°, mapp. n. 64 ( sub 1 e sub 2), 65, 66, 81, 30, 32, 36, 37, 161 ( come da dichiarazione di successione in morte di ██████████ registrata a Verona il giorno 4/12/1995 ), nonché la proprietà pro indiviso dei mapp. n. 63, 82, 79;

2) accertarsi e dichiararsi l'inesistenza di qualsiasi diritto di servitù o altro onere, a peso del mapp. n. 699, ora 64 ed eventualmente 65 e 66, di proprietà degli attori e in favore di qualsiasi proprietà dei convenuti;

3) in subordine rispetto al punto n. 2 e senza inversione dell'onere probatorio:

a) accertarsi e dichiararsi la prescrizione, per decorso del termine ventennale, di eventuali denegati, diritti di servitù o di altri oneri, a peso dell'ex mapp. n. 699, ora 64 ed eventualmente 65 e 66 e in favore dei mappali in proprietà agli attori, conseguentemente accertandosi e dichiarandosi il consolidamento del diritto di proprietà ;

b) accertarsi e dichiararsi l'estinzione di eventuali e denegate servitù di essicagione di cereali o altre per l'inesistenza del fondo dominante, per l'inesistenza del fondo servente, per la cessazione della pratica agraria di essicagione ;

4) in subordine rispetto ai punti n. 3/a e 3/b e



senza inversione dell'onere probatorio :

previo accertamento che l'esercizio dell'eventuale e denegata servitù di essicagione di cereali e comunque di eventuali e denegate servitù di cui al rogito 17 dicembre 1903 n. 8.550 di Rep. del Notaio Pietro di Tanara di Verona, ivi registrato il 28 dicembre 1903 al n. 1.169 vol. 106, impedisce l'esecuzione di lavori o riparazioni o miglioramenti, o comunque è parimenti agevole, disporsi il trasferimento ex art. 1.068 Cod. civ., delle "eventuali e denegate servitù" menzionate, dal mapp. n. 699, di cui al rogito 17/12/1903 n. 8.550 di Rep. Notaio di Tanara, ora mapp. 64 ed eventualmente 65 e 66, al mapp. n. 37, angolo sud - est, foglio 33°, Catasto Terreni del Comune di Villafranca, di proprietà degli attori, in prossimità del mapp. n. 64.

5) accertarsi e dichiararsi la estinzione della eventuale e denegata servitù di attingimento d'acqua, per prosciugamento del pozzo e in ulteriore subordine la prescrizione dell'eventuale diritto per mancato uso ventennale ;

5 bis) in via di estremo subordine, accogliersi l'eccezione svolta, a verbale di prima udienza ( 11.7.2002 ) di usucapione della proprietà esclusiva della parte di mappale n. 82 ( corte comune ) eventualmente occupata a mezzo dei rivestimenti in mattoni faccia a vista dei pilastri e/o a mezzo dei pilastri stessi e/o di ogni altro manufatto e in subordine accogliersi l'eccezione di attribuzione agli originari attori dott. [REDACTED]

[REDACTED] ex art. 938 cod. civ. ed ex



art. 936 comma 4° ( seconda ipotesi ) cod. civ., della proprietà esclusiva del suolo di cui al mapp. n. 82 occupato in buona fede.

6) in ogni caso :

6a) riformarsi/annullarsi i seguenti capi :

ACCERTA E DICHIARA i mapp. 63 e 82 nonché il "selice" insistente sul mapp. n. 64 comuni e promiscui anche ai fondi mapp.li n. 62 e 79 già di proprietà di [REDACTED] ed ora incontestatamente [REDACTED] nonché di quelli di proprietà di [REDACTED] mapp. n. 592 e 614.

CONDANNA gli attori a consentire ai predetti aventi diritto [REDACTED] e [REDACTED] avente causa di [REDACTED], l'accesso ai fondi comuni e promiscui di cui al capo precedente e per l'effetto a consegnare loro le chiavi di apertura del cancello di accesso al selice.

6b) riformarsi/annullarsi il seguente capo :

CONDANNA gli attori alla rimozione, delle porzioni di pilastri verticali rivestiti in mattoni faccia a vista aderenti alla proprietà attorea mapp. n. 64 (ex. 81) nella parte in cui insistono sulla corte comune mapp. n. 82,

RIGETTA le ulteriori domande di causa ( n.d.d. proposte dagli originari attori )

6c) riformarsi/annullarsi i seguenti capi :

CONDANNA gli attori alla rifusione delle spese di lite, di euro 250,00 per spese, di euro 5.000,00 per diritti, di euro 10.000,00 per onorari, in favore dei convenuti [REDACTED]





[REDACTED]

CONDANNA gli attori alla rifusione delle spese di lite nei confronti dei terzi chiamati [REDACTED] e [REDACTED], spese che liquida in euro 200,00 per spese, in euro 3.000,00 per diritti e in euro 4.500,00 per onorari oltre il 12,5% spese generali, iva e c.p.a..

6d) riformarsi/annullarsi i seguenti capi :

COMPENSA le "spese di lite" fra gli attori e la convenuta [REDACTED].

PONE a carico degli attori le residue spese di CTU ( n.d.d. per gli elaborati 21.6.2006 e 13.7.2009 ).

- ordinarsi ( al Conservatore dei Registri immobiliari o ) all'ufficio per il territorio o comunque a chi di competenza, la trascrizione dell'emananda sentenza ;

- spese e competenze di lite di primo grado interamente rifuse con integrale corresponsione delle spese e delle competenze del presente grado e con restituzione delle spese e competenze di primo grado eventualmente già pagate;

- dichiararsi inammissibili, improponibili, tardivi, infondati , gli appelli principali e incidentali , proposti da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da chiunque proposti e per l'effetto confermarsi - tranne per quanto concerne l'accoglimento delle sopra riportate



conclusioni di cui all'appello 2954/2012, proposto da

[REDACTED]  
[REDACTED] - la sentenza n. 1799/2012 del Tribunale di Verona, tuttavia con rifusione integrale delle spese e competenze di causa di primo e di secondo grado.

- sentenza esecutiva ex Lege.

[REDACTED]  
1) Respingersi l'appello formulato contro [REDACTED]  
[REDACTED] con il sesto motivo di impugnazione.

2) Spese e compensi sia della fase inibitoria che di merito, integralmente rifusi oltre rimb. forf. iva e cpa come per legge.

#### **FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione 06/11/2001 [REDACTED]

[REDACTED] evocavano  
avanti al Tribunale di Verona [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] r  
sentir accertare e dichiarare che tutti i convenuti non erano titolari di alcun diritto reale di servitù o altro onere o peso sull'appezzamento di terreno adibito a "selice" distinto al NCEU del Comune di Villafranca di Verona foglio 33, mapp. 64 se del caso anche perché prescritti.

In via subordinata e condizionata al denegato caso di accertamento di una servitù gli attori ne chiedevano il trasferimento ex art 1068 c.c.

Gli attori, inoltre, nei confronti della sola



██████████ chiedevano fosse accertato di essere comproprietari con la stessa della porzione di cortile distinta al NCT di Villafranca di Verona foglio 33 m.n. 79 e 82 nonché dei fabbricati costruiti ██████████ sul quel sedime; sempre d ██████████ gli attori chiedevano, in via subordinata, la condanna della stessa alla "riduzione in pristino, mediante abbattimento e rimozione degli edifici, a cura degli attori ed a spese di ██████████

Si costituivano tutti i convenuti contestando la domanda attorea e svolgendo domande in via riconvenzionale.

In particolare ██████████ esponeva di avere acquistato d ██████████ e ██████████ a con contratto di compravendita 30/10/1997 n° 196740 rep notaio Avitabile il fabbricato rurale distinto al NCT di Villafranca di Verona , foglio 33 m.n. 79, la piena proprietà del fabbricato rurale con diritto alle corti distinte al m.n. 63 e 82 del medesimo foglio 33 dell'NCT del Comune di Villafranca di Verona.

In ragione di ciò la stessa chiedeva ed otteneva di chiamare in causa ██████████ al fine di:

a) sentir pronunciare, nel denegato caso di accoglimento della domanda proposta dagli attori Zardini/Tommasi nei suoi confronti, la risoluzione del contratto di compravendita 30/10/1997 n° 196740 rep notaio Avitabile con cui ██████████ e ██████████ avevano ad essa ██████████ venduto il fabbricato rurale distinto all'NCT di Villafranca di



Verona, foglio 33 m.n. 79, fabbricato rurale con diritto alle corti distinte al m.n. 63 e 82 del medesimo foglio 33 dell'NCT del Comune di Villafranca di Verona con conseguente condanna degli stessi alla restituzione del prezzo ed al risarcimento del danno.

b) In via riconvenzionale e nei confronti di tutte le parti in causa, [REDACTED] inoltre chiedeva fosse accertato di essere proprietaria, per intervenuta usucapione della parte di corte distinta al NCT del Comune di Villafranca di Verona foglio 33 m.n. 82 e del sovrastante manufatto per averla posseduta, con i propri danti causa, per oltre 80 anni.

c) L'accertamento della sussistenza della titolarità di un diritto di passo sulla corte m.n. 63 e 82 nonché sul "selice" mapp 64;

d) la condanna degli attori a cessare ogni turbativa.

Le medesime domande venivano fatte proprie anche da [REDACTED] intervenuta volontariamente ex art 111 c.p.c. , cui [REDACTED] aveva medio tempore trasferito la proprietà dei propri beni.

Per parte loro [REDACTED] chiedevano la reiezione delle domande proposte nei loro confronti [REDACTED] e, in via anche riconvenzionale, l'accertamento che, al momento della stipula della compravendita 30/10/1997 essi erano proprietari, anche per intervenuta usucapione, dei beni alienati [REDACTED]

[REDACTED] i dichiaravano comproprietari del

selice.

Con sentenza 1799/2012 il Tribunale di Verona respinta ogni diversa domanda o eccezione, accertava e dichiarava che "i mappali 63 e 82 nonché il "selice" insistente sul m.n. 64 sono comuni e promiscui anche ai fondi mm.nn. 62 e 79 già di proprietà di [REDACTED] ed ora incontestatamente di [REDACTED] a - nonché di quelli di proprietà di [REDACTED] m.n. 592 e 614; condannava gli attori "a consentire ai predetti aventi diritto [REDACTED] avente causa di [REDACTED] l'accesso ai fondi comuni e promiscui di cui al capo precedente e per l'effetto a consegnare loro le chiavi di apertura del cancello di accesso al selice"; rigettava la domanda risarcitoria proposta dai convenuti nei confronti degli attori; rigettava la domanda di [REDACTED] di usucapione delle porzioni di manufatto non censite catastalmente ed insistenti sulla corte comune mapp 82; condannava [REDACTED] alla demolizione e rimozione della parti di manufatto occupanti la corte comune m.n 82; condannava gli attori "alla rimozione delle porzioni di pilastri verticali rivestiti in mattoni faccia a vista aderenti alla proprietà attorea m.n. 64 (ex 81) nella parte in cui insistono sulla corte comune m.n. 82"; rigettava le ulteriori domande di causa; condannava gli attori alla rifusione delle spese di lite in favore dei convenuti [REDACTED] liquidandole in euro 250,00 per spese, 5.000,00 per diritti e 10.000,00 per onorari; condannava gli attori alla rifusione delle



spese di lite in favore dei terzi chiamati [REDACTED]  
[REDACTED] liquidandole in € 200,00 per  
spese, € 3.000,00 per diritti ed € 4.500,00 per  
onorari; compensava le spese di lite fra gli attori e  
[REDACTED] poneva a carico di [REDACTED] le  
spese di CTU liquidate per l'elaborato 14/05/2005;  
poneva a carico degli attori le residue spese di CTU.

Avverso tale pronuncia proponeva appello di [REDACTED]  
[REDACTED] (causa n° 2949/2012) relativamente ai capi che  
hanno rigettato la domanda di usucapione delle porzioni  
di manufatto insistente sul mapp. 82 ed l'hanno  
conseguentemente condannata alla demolizione e  
rimozione del manufatto occupante la corte comune m.n.  
82; appellava, altresì, la reiezione della domanda  
relativa al basculante.

Proponevano, altresì, appello [REDACTED]  
[REDACTED] (n°  
2954/2012), per sette motivi che verranno di seguito  
analizzati.

Gli appelli sono stati riuniti e meritano di essere  
decisi come da dispositivo, alla luce delle seguenti  
considerazioni assorbenti su di ogni altra questione.

Con riferimento all'appello di [REDACTED] (causa  
n° 2949/2012), ne va riconosciuta, innanzitutto, la  
ammissibilità, anche in difetto dell'appello da parte  
di [REDACTED] sua dante causa, alla luce  
dell'interesse della odierna appellante alla riforma  
della sentenza così come richiesta.

La stessa appellante lamenta che il giudice avrebbe  
effettuato una erronea applicazione dell'articolo 1146



cc e avrebbe erroneamente interpretato i fatti rigettando la sua domanda di usucapione della porzione di manufatto insistente sulla corte comune m.n. 82.

Parte appellante sostiene di poter unire al proprio possesso quello del proprio dante causa perché acquistando il mappale numero 62 si sarebbe rappresentata di aver acquistato anche quella parte del numero 82 sul quale insiste il fabbricato attiguo.

La doglianza va respinta.

Secondo il costante orientamento della Corte di Cassazione (cfr. anche Ordinanza n. 22348 del 26/10/2011), condiviso da questo giudice, in tema di accessione nel possesso ex art. 1146 c.c., comma 2, affinché operi il trapasso del possesso dall'uno all'altro dei successivi possessori e il successore a titolo particolare possa unire al proprio il possesso del dante causa, è necessario che il trasferimento trovi la propria giustificazione in un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà o altro diritto reale sul bene; dal che consegue, stante la tipicità dei negozi traslativi reali, che l'oggetto del trasferimento non può essere costituito dal trasferimento del mero potere di fatto sulla cosa (Cass. 16-3-2010 n. 6353; Cass. 22-4-2005 n. 8502); l'accessione del possesso, di cui all'art. 1146 c.c., comma 2, pertanto, opera con riferimento e nei limiti del titolo traslativo (e non oltre lo stesso), e in tali limiti può avvenire la "traditio": all'acquisto deve infatti seguire l'immissione di fatto nel possesso del bene con il passaggio del potere di



agire liberamente sullo stesso, e da tale momento si verificano gli effetti dell'accessione.

Nel caso in esame l'appellante [REDACTED] non ha fornito la prova dell'avvenuta "traditio" in virtù di un contratto comunque volto (pur se invalido e proveniente "a non domino") a trasferire la proprietà esclusiva del bene oggetto del possesso, perché il contratto da lei citato era relativo al diverso mappale numero 62, e non prevedeva alcuna attribuzione esclusiva dell'ulteriore striscia di terreno e relativi immobili in contestazione, non compresi nel mappale alienato in via esclusiva.

La appellante lamenta, poi, che il giudice aveva respinto la sua domanda di rimozione del basculante ritenendo non provato che la sostituzione del portone a doppia anta battente con quelle basculanti comporti maggior ingombro della corte; secondo parte appellante, il giudice avrebbe erroneamente interpretato i fatti perché la luce chiusa, cioè l'apertura munita di porta, sarebbe stata raddoppiata e, inoltre, sarebbe notorio il maggiore ingombro del basculante rispetto ad una seminata tradizionale.

La doglianza va respinta perché l'apertura delle ante precedenti comunque aveva un ingombro rispetto alla corte comune (circostanza pacifica) e parte appellante non ha provato che la situazione sia effettivamente peggiorata con la realizzazione dei basculanti; la consulenza tecnica sul punto non viene disposta perché sarebbe esplorativa.

Peraltro, [REDACTED] ha precisato che





il portone precedente era più grande della apertura odierna.

Proponevano, altresì, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] 2954/2012), per 8 motivi che verranno di seguito analizzati.

1) con riferimento al capo di sentenza che, in accoglimento della domanda riconvenzionale di [REDACTED] [REDACTED] (quale successore a titolo particolare di [REDACTED] [REDACTED] ha accertato e dichiarato "che i mappali 63 e 82 nonché il "selice" insistente sul mapp 64 sono comuni e promiscui ai fondi mm. nn. 62 e 79 di proprietà di [REDACTED] a nonché di proprietà di [REDACTED]; gli appellanti hanno lamentato una inadeguatezza interpretativa delle risultanze documentali, un mancato esame dei documenti acquisiti al processo e la "indebita individuazione di un diritto reale del tutto assimilabile alla comproprietà".

Secondo parte appellante non sussisterebbe alcuna comproprietà del selice in capo alla [REDACTED] bensì, eventualmente, una mera servitù di essicagione dei cereali, oramai estinta.

Rileva questa Corte che con del rogito notaio Tanara rep. 8550 del 17 dicembre 1903 "la corte, lo stradello e il selice, quantunque in compravendita assegnati a individuali ditte, pure si conviene siano ritenuti promiscui e comuni tra i compratori [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] (quest'ultimo dante causa di [REDACTED]  
a sua volta dante causa della [REDACTED]



Chiara è la volontà delle parti di mantenere in comune le porzioni immobiliari relative alla corte, allo stradello e al selice (questo ultimo mapp. 699, poi porzione mappale 64), anche se assegnate in proprietà a ditte diverse, in quanto di utilizzo comune.

Parte appellante contesta la odierna comunione del selice, vuoi perché tale comunione non sarebbe mai esistita, vuoi perché, comunque le esigenze di essiccazione sono venute meno da più di venti anni, vuoi perché le controparti non avrebbero acquisito alcun diritto sul mapp. 64 dai loro danti causa.

Orbene, in causa accampano diritti sul cd. "selice" a suo tempo insistente sul mappale 699 oggi parte del 64, [REDACTED] e la sua dante causa [REDACTED] i danti causa di questa ultima [REDACTED] [REDACTED] (il giudice di primo grado ha riconosciuto loro il diritto sul selice, e la questione è contestata in appello).

In via generale, poi, gli appellanti richiedono l'accoglimento delle loro conclusioni, e cioè che la Corte accerti la loro proprietà del mapp. 699 ore 64, libero da oneri, servitù e qualsiasi proprietà dei convenuti.

Il giudice di primo grado ha qualificato tale diritto come una sorta di comunione, e sulla natura di tale diritto le parti controvertono in questo grado: in effetti, parte appellante giustamente richiama il principio della tipicità dei diritti reali, ma proprio alla luce di tale tipicità è da escludere che la



previsione del 1903 comportasse riconoscimento di una servitù di essicagione, mentre va riconosciuto che i beni restarono in comunione perché destinati all'uso promiscuo di tutti.

Va, tuttavia, considerato che negli atti di acquisto di [redacted] c. 9 attoreo- vendita 24 dicembre 1986 casa di abitazione del mappale numero 62 NCEU e mapp 60,78,109, 82, 112,69 NCT [redacted] [redacted] doc. 11 attoreo- vendita 30 ottobre 1997 del mappale 79 da [redacted], non è menzionato il trasferimento del selice, né del mappale su cui in parte insisteva (mapp.64), neppure per affermarne la comunanza.

Peraltro, nell'atto di divisione del 27 settembre 1976 (doc. 2 attoreo) si legge, a pagina due, che l'aia insistente sul mappale numero 64 è di uso comune dei proprietari [redacted] e, a pagina 2 e 3, che i signori [redacted] rinunciavano a usufruire e a servirsi dell'aia insistente sul mappale 64, che restava, quindi, nella piena ed esclusiva disponibilità dei proprietari [redacted]

Pertanto, il relativo diritto non è stato trasferito in capo a [redacted], né a [redacted] e va riconosciuta sul mapp. 64 la piena proprietà degli appellanti [redacted]

La sentenza va quindi riformata sul punto.

Va, peraltro, considerato che l'utilizzo del selice per l'essicagione dei cereali è venuto meno da alcuni anni (è descritto in causa come oramai sgretolato e



ricoperto di erba - [REDACTED]  
[REDACTED] i testi sono stati sentiti il 25.2.2004), per cui è venuta meno anche la esigenza che aveva ispirato gli accordi del 1903 di comunanza dello stesso tra i proprietari dei fondi oggi d [REDACTED] appellanti [REDACTED]. Ne consegue che neppure le parti dei contratti fondanti l'acquisto di [REDACTED] [REDACTED] e i suoi danti causa) potevano ragionevolmente ritenere che gli stessi concernessero anche il "selice" (anche se non espressamente menzionato), magari come accessorio o pertinenza della proprietà compravenduta, visto che l'eventuale funzione di accessorio o pertinenza, ove eventualmente esistente nel 1903, non appariva al momento dell'acquisto delle signore [REDACTED] tanto meno con riferimento al mapp. 62 che era, addirittura, una abitazione e non un fondo agricolo.

Quanto alla posizione di [REDACTED] lo stesso sarebbe contitolare del selice in quanto ha acquistato il 28 settembre 2006 da [REDACTED] il mappale numero 592 ed ha ereditato il mapp. 614 già 157 già 33/a [REDACTED] (6.3.2000); a sua volta [REDACTED] aveva ereditato da [REDACTED] deceduto il 25.11.1977 che aveva ereditato da [REDACTED] [REDACTED] cui era stato assegnato con atto 6.12.1937. (cfr.2 e 3 ctu in atti)

Orbene, rileva questa Corte che, in realtà, [REDACTED] [REDACTED] non prova di avere acquistato con l'atto del 28.9.2006 anche il diritto sul selice, che non può, quindi, essergli riconosciuto sulla base di tale



titolo, quale proprietario del mapp. 592, che all'epoca era già censito come "ente Urbano" (cfr. pag. 26 ctu 26.5.2006); peraltro, all'epoca di tale atto del 2006, il selice era inerbito e sgretolato (così viene descritto dalla teste [redacted] già nel 2004), evidentemente, non era più usato per l'essiccazione delle pannocchie e, di conseguenza, non si può neppure ritenere che al momento dell'atto del 2006 fosse ancora evidente (e, in ultima analisi, sussistesse ancora) l'eventuale rapporto pertinenziale o di accessorietà con il mapp. 592 "ente urbano" oggetto di disposizione.

Tuttavia, è da ritenere che [redacted] abbia acquisito il diritto sul selice a titolo ereditario, grazie all'acquisto del mapp. 614, in virtù del carattere ominicomprendivo delle successione ereditaria; infatti, Luca ha ereditato dal padre [redacted] il mapp. 614 nel 2000 (all'epoca il selice era ancora usato), tanto che il teste [redacted] (credibile perché specifico sul punto) ha dichiarato di avere visto [redacted] o insieme a [redacted] usare il selice per essiccare le pannocchie in più occasioni, fino alla morte [redacted]

[redacted] poi, aveva ereditato il mapp. 614 con il diritto al selice da [redacted] (anche se la nuda proprietà del mapp. 33/a la aveva acquisita in precedenza), che aveva a sua volta ereditato da [redacted] che aveva partecipato all'atto del 1903 ed era, quindi, titolare del diritto sul selice.

Gli atti indicati dall'appellante a pag. 10 e 11 dell'appello, non incidono su questa posizione e, di



conseguenza, sono irrilevanti.

Pertanto, con riferimento alla posizione di [REDACTED], la sentenza va riformata nella parte in cui lo riconosce titolare del selice con riferimento al mappale numero 592.

I motivi 2 e 5 restano assorbiti dalla presente riforma della sentenza di primo grado, perché relativi alla configurazione del diritto sul selice come mera servitù. Infatti, il 2 motivo è riferito al capo di sentenza che ha rigettato l'actio negatoria servitutis da loro originariamente proposta contro [REDACTED]

[REDACTED] e gli appellanti hanno lamentato la violazione degli art 2697 e 949 c.c. per avere il tribunale invertito l'onere della prova essendo le prove documentali in atti ampiamente sufficienti a consentire l'accoglimento della domanda. Il motivo n.5 è riferito al capo di sentenza che ha rigettato la domanda di trasferimento della servitù gravante sul "selice" ex art 1068 c.c. dal mapp 6 64 e 65 al mapp 37.

3) Parte appellante sostiene di aver usucapita la piena proprietà del selice e che il giudice non avrebbe correttamente valutato le deposizioni testimoniali sul punto.

La doglianza va respinta perché il libero accesso all'area del selice non era precluso al momento del sopralluogo del 2 settembre 1997, nel corso della perizia di stima effettuata dal geometra Furia (cfr.



doc. 4 avv. Cordoni); la teste [REDACTED] ha riferito di avere personalmente visto l'apertura nel muretto che consentiva, muovendo un rudimentale cancello di rete, di accedere al selice ed ha riferito che, all'incirca qualche anno prima del 1994, il selice era stato ripulito da [REDACTED]

[REDACTED] che lo avevano utilizzato per la normale attività di essiccazione delle pannocchie; in sostanza, alla luce della chiara deposizione di tale teste e del fatto che l'area non è racchiusa, è da ritenere non provato il possesso esclusivo degli appellanti per più di vent'anni con riferimento al selice; le deposizioni citate nell'atto d'appello, comunque, non escludono che il selice venisse usato per essiccare i cereali, anche se saltuariamente, stante la tipologia dell'utilizzo.

4) Con riferimento al capo di sentenza che ha condannato gli attori alla rimozione delle porzioni di pilastri verticali rivestiti in mattoni faccia a vista aderenti alla proprietà attorea m.n. 64 /ex 81) nella parte in cui insistono sulla corte comune m.n. 82 : a) violazione dell'art 2697 c.c. per non avere il tribunale esaminato l'eccezione della assenza di prova, risultante dagli atti, che i pilastri in questione insistono sulla corte comune mapp. 82; b) violazione dell'art 112 c.p.c. per avere i convenuti richiesto la demolizione di 3 rivestimenti di pilastro ed avere il tribunale condannato alla "rimozione di parte dei pilastri rivestiti in mattoni"; c) mancato esame della domanda riconvenzionale svolta in relazione alla riconvenzionale dei convenuti tesa alla affermazione



della proprietà della piccola porzione di corte comune su cui insistono i pilastri ex art 938 c.c.

Rileva questa Corte che, in realtà, il consulente d'ufficio ha precisato che insistono sul mappale corte numero 82 anche tre rivestimenti di pilastri verticali, eseguiti in mattoni faccia a vista; la [REDACTED] aveva richiesto la rimozione di tutti i manufatti ricadenti sulla corte comune e, di conseguenza, il giudice non ha statuito ultra petitum condannando gli attori alla rimozione delle "porzioni" di pilastri verticali rivestiti in mattoni faccia a vista nella parte in cui insistono sulla corte comune mappale numero 82.

Quanto alla eccezione di usucapione nonché ex articolo 938 e articolo 936, quarto comma, c.c., di attribuzione della proprietà del suolo occupato in buona fede (si tratterebbe di circa 2,5 cm per 90 cm), l'eccezione di usucapione va respinta perché non è provato che i rivestimenti risalgano a oltre vent'anni prima la notifica della citazione; quanto alla accessione ex artt. 936 e 938, va ricordato che gli appellanti sono comproprietari del mapp. 82; di conseguenza la citata normativa non si applica; infatti, va ricordato che la disciplina della cosiddetta accessione invertita, ha carattere eccezionale, in quanto derogativa sia del principio dell'accessione, sia di quello secondo cui il proprietario ha diritto di disporre sulla propria cosa in maniera piena ed esclusiva, con la conseguenza che essa non può trovare applicazione nell'ipotesi di costruzione eseguita in tutto od in parte su un suolo





di proprietà comune del costruttore e di terzi, nella quale si applicano le norme sulla comunione, senza che sia ravvisabile una disparità di trattamento tra comunista e terzo (in tal senso anche Cass. Sentenza n. 6177 del 16/03/2011) .

6) Con riferimento al capo di sentenza che ha condannato gli attori [REDACTED] risarcire le spese ai chiamati in causa [REDACTED]

[REDACTED]: violazione dell'art 91 c.p.c per non essere la condanna conseguenza di alcuna soccombenza perché il tribunale non si sarebbe espresso in alcun modo sulle domanda svolte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

La doglianza va respinta; infatti, a pagina 14 della sentenza, terzo capoverso, si legge "L'accertata proprietà del mappale numero 79 in capo alla originaria convenuta [REDACTED] per effetto della compravendita dagli chiamati [REDACTED] induce peraltro a ritenere assorbita la domanda di manleva svolta dalla chiamante per l'ipotesi di evizione." Il giudice di primo grado, quindi, si è pronunciato anche su tale domanda, ritenendola assorbita dalla pronuncia di rigetto della domanda degli attori nei confronti di Cinzia Coltri; giustamente ha condannato gli attori a rifondere ai terzi chiamati le spese di lite, perché la loro chiamata trovava esclusiva causa sulle infondate pretese degli attori stessi nei confronti della chiamante [REDACTED]

7) Con riferimento al capo di sentenza che li ha condannati al rimborso delle spese nei confronti di



[REDACTED]  
[REDACTED]: violazione dell'art 91 c.p.c.

Il motivo va respinto; è vero che costoro si sono difesi inizialmente affermando di avere diritti sul selice, ma non hanno proposto alcuna domanda riconvenzionale nei confronti degli attori; essendo stati convenuti in causa ed essendosi limitati a resistere le spese di lite meritano di essere loro riconosciute, secondo il principio della soccombenza.

8) parte appellante lamenta la errata condanna degli attori al pagamento delle spese dei supplementi di ctu del 21 giugno 2006 della 13 luglio 2009 e la mancata condanna dei convenuti al pagamento delle stesse, in violazione dell'articolo 91, 1 co. cpc.

Parte appellante sostiene che dovrebbero concorrere nel pagamento delle spese anche i convenuti riconosciuti carenti di legittimazione passiva e di terzi chiamati; come indicato al punto 6 e 7), però, costoro vengono riconosciuti esenti dal pagamento delle spese di lite (che sono, invece, poste a carico degli attori) e, per le stesse ragioni, anche delle spese di ctu.

Quanto al fatto che le spese delle consulenze del 21 giugno 2006 e della 13 luglio 2009 avrebbero dovuto essere sostenuta da [REDACTED] per la prevalente soccombenza in ordine all'edificio costruito sul mappale numero 82, la questione viene valutata complessivamente nell'ambito della disciplina delle spese di lite di primo grado alla luce delle risposte riforma della sentenza appellata.



Il giudice di primo grado aveva compensato le spese di lite fra gli attori e la convenuta [REDACTED] ed aveva posto le spese di lite di [REDACTED] a carico degli attori; le statuizioni meritano di essere confermate, nonostante la riforma della sentenza con riferimento al selice, stante la modestia della riforma rispetto all'intera statuizione. La compensazione delle spese di lite rispetto a [REDACTED] non comporta alcun ricalcolo delle spese riconosciute in favore degli altri assistiti dall'Avvocato [REDACTED], perché si trattava, comunque, già di una pluralità di parti.

Il giudice di primo grado aveva posto le spese di consulenza tecnica degli elaborati del 21 giugno 2006 e del 13 luglio 2009 a carico degli attori; la statuizione va modificata in considerazione del fatto che tali consulenze sono servite per valutare anche i diritti sul selice di [REDACTED] e [REDACTED], e della soccombenza di [REDACTED] sul punto, nonché della riforma parziale relativa a [REDACTED] costoro, quindi, dovranno sostenere insieme agli attori le spese delle due consulenze tecniche, nella misura di un terzo ciascuno.

Nel presente grado [REDACTED] risulta soccombente rispetto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quindi, dovrà rifondere loro le spese di lite.

Spese di lite compensate per [REDACTED] stante il solo parziale accoglimento dell'appello nei suoi confronti.



Gli appellanti sono, altresì, tenuti a rifondere le spese di lite agli assistiti dagli avvocati [REDACTED] [REDACTED] (escluso Luca Bonetti per il quale si è già disposto) perché hanno formulato appello in ordine alle spese di lite che è risultato infondato.

Le spese di lite vengono liquidate alla luce del valore della causa così come pacificamente dichiarato in atti, a parte le spese relative agli appelli sulle spese di primo grado che vengono liquidate in considerazione del valore della pronuncia.

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Venezia, definitivamente pronunciando *contrariis rejectis*, con riferimento alla sentenza numero 1799/12 del tribunale di Verona,

rigetta l'appello formulato da [REDACTED]

In parziale accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] e

in parziale riforma della appellata sentenza,

esclude la comunanza del selice insistente sul mappale numero 64 anche ai fondi numeri 62 e 79 già di proprietà di [REDACTED], nonché

numero 592 di proprietà di [REDACTED] con conseguente eliminazione della pronuncia di condanna relativamente [REDACTED] avente causa di [REDACTED]

[REDACTED] compensa le spese di lite di [REDACTED]; pone le spese di consulenza di ufficio del 21 giugno 2006 e 17 luglio 2009 a carico, oltre che degli attori, anche



di [REDACTED], nella misura di un terzo ciascuno.

Condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED], [REDACTED] le spese di lite del presente grado, liquidate in euro 5.500 per onorari, oltre spese generali, iva e cpa.

Spese di lite del presente grado compensate per Luca Bonetti.

Condanna [REDACTED] a rifondere le spese di lite del presente grado agli assistiti dall'avvocato [REDACTED] liquidate in euro 5.000 per onorari, oltre spese generali Iva e cpa e dall'avv [REDACTED] (escluso [REDACTED] per il quale si è già disposto) liquidate in euro 5500 per onorari, oltre spese generali Iva e cpa, per questo ultimo con distrazione ex art. 93 cpc.

Così deliberato in Venezia il 19.1.2016.

Il Presidente estensore

Dr.ssa Cinzia Balletti





Questa copia è analogica autentica di provvedimento informatico, sottoscritto digitalmente dal giudice e depositato in data 16/02/2016 estratta dai sistemi informatici di cancelleria e si spedisce per la **prima** volta in forma esecutiva a favore di



**REPUBBLICA ITALIANA – IN NOME DELLA LEGGE**

Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti di mettere a esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi quando ne siano legalmente richiesti.  
Dalla Cancelleria della Corte di Appello di Venezia.

Venezia, 30/05/2016

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Carla Greco

