

TRIBUNALE DI CASSINO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. L. SANDULLI

OGGETTO : Consulenza tecnica della Esecuzione Immobiliare n. 118/2017 presso il Tribunale di Cassino.

Vertente tra :

- **BANCA DEL FUCINO** (Creditore procedente)
- [REDACTED] (Esecutata)

Ill.mo Sig. Giudice

In data 15/04/2019, nel corso dell'udienza relativa alla causa sopra generalizzata, il sottoscritto Geom. Giuseppe Roscia, in qualità di CTU riceveva incarico per la definizione e la quantificazione dei costi necessari per la costituzione di servitù di passo per l'accesso al lotto oggetto della redatta perizia.

Nel corso della redazione della perizia il sottoscritto ha evidenziato che l'accesso al lotto avviene da Via Pratè, transitando sulla particella 1324 fino al mappale 78 sub 9. Il mappale 1324, seppur intestato alla Sig.ra [REDACTED], non risulta citato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Analizzando tale situazione da un punto di vista strettamente giuridico, si osserva che:

- L'interclusione di un fondo può essere effetto di alienazione o divisione. Un punto è certo, quale che sia la causa da cui deriva l'interclusione, è sempre dovuto il passaggio coattivo. Merita rilievo l'innovazione che introduce l'art. 1054 del c.c.. Estendendo l'obbligo della prestazione del passaggio senza indennità a tutti i casi in cui il fondo sia divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso.

Premesso quanto sopra e analizzato quanto disposto in casi simili:

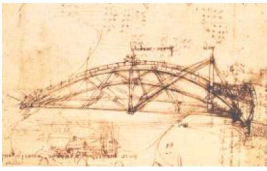
Cass. civ. n. 14481/2018

*Qualora, in seguito alla suddivisione di un terreno in sede di vendita forzata, alcuni dei lotti così formati risultino interclusi, gli acquirenti degli stessi hanno diritto di ottenere dagli altri proprietari il passaggio ai sensi dell'art. 1054 c.c., disposizione compatibile con quella di cui all'art. 2919 c.c. In particolare, poiché i frazionamenti immobiliari di un fondo non devono tradursi nella sua interclusione, il giudice può imporre agli acquirenti dei suddetti lotti la realizzazione delle opere necessarie ad evitarla, trattandosi di obbligo che sarebbe sorto anche se il trasferimento fosse stato effettuato dal proprietario originario.
(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 14481 del 6 giugno 2018)*

Cass. civ. n. 2922/2014

Per il disposto dell'art. 1054 cod. civ., il quale riconosce al proprietario del fondo rimasto intercluso in conseguenza di alienazione a titolo oneroso o di divisione il diritto di ottenere coattivamente dall'altro contraente il passaggio senza corrispondere alcuna indennità, deve presumersi che la servitù di passaggio costituita con lo stesso atto di alienazione o di divisione, o anche con atto successivo che all'interclusione sia oggettivamente preordinato, abbia natura





STUDIO TECNICO "LEONARDO"

coattiva, con conseguente applicabilità alla medesima, in caso di cessazione dell'interclusione, della causa estintiva di cui all'art. 1055 cod. civ., salvo che dal negozio costitutivo non emerga, in concreto ed inequivocabilmente, l'intento delle parti di assoggettarsi al regime delle servitù volontarie.

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 2922 del 10 febbraio 2014)

Cass. civ. n. 21526/2011

In tema di servitù di passaggio, nell'ipotesi in cui il fondo, originariamente unico, sia divenuto intercluso per effetto d'alienazione di una parte di esso a titolo oneroso, il diritto dell'acquirente di ottenere la costituzione coattiva e gratuita della servitù di passaggio, ai sensi dell'art. 1054 c.c., nel residuo fondo dell'alienante, può farsi valere soltanto nei confronti di quest'ultimo e dei suoi eredi, non anche nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dell'alienante medesimo.

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 21526 del 18 ottobre 2011)

Analizzando la conformazione in pendenza del terreno nel punto di accesso al lotto, considerato che la strada di accesso è già realizzata ed utilizzata a tale scopo dagli attuali occupanti l'immobile, considerata questa identificabile anche come la soluzione meno dannosa per il fondo sul quale insiste, quantifica le spese relative a tale servitù rappresentate dalle spese di costituzione, stipula e registrazione in € 2.500. Nel caso in cui non sia possibile una trattativa negoziale, sono da considerarsi circa € 5.000,00 di spese legali per la costituzione di tale diritto.

Tanto dovevo per quanto di mia competenza.

In attesa di Vs determinazioni in merito , colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

San Giorgio a Liri, lì 14/05/2019

Con Osservanza



Geom. Roscia Giuseppe

