

Sulla particella 221 contigua a Via delle Vittorie, la Sig.ra. realizzava completamente in abuso l'immobile a due elevazioni fuori terra oggetto di esecuzione, per la quale sono in corso le procedure per il rilascio della concessione in sanatoria.

L'intera particella 221 con tipo mappale veniva soppressa e l'immobile, con la relativa corte esclusiva pertinenziale di mq. 270,00, veniva iscritto al catasto urbano al fg. 2, particella 545, Cat. A/7 classe 2, consistenza vani 7.

La Sig.ra alla data odierna risulta pertanto proprietaria del terreno distinto al catasto terreni al fg. 2, particelle 227 e 230.

L'Avv. Antonio Vacanti rileva che tali particelle, in relazione alla localizzazione in sito ed alla considerazione che trattasi di fondo totalmente intercluso, possono essere accessibili soltanto da proprietà così come ab origine attraverso il cancelletto esistente sul fronte retrostante la Via Delle Vittorie.

Tale situazione, in sintesi, lascia prevedere che in futuro, a seguito di vendita all'incanto, il nuovo acquirente potrebbe subire da parte della Sig.ra

un'azione di rivalsa finalizzata a rivendicare il diritto di servitù di passaggio sulla base della cosiddetta "costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia". La costituzione di detta servitù presuppone che l'originario unico proprietario abbia posto in essere tra due fondi o due parti dello stesso fondo a lui appartenenti una situazione soggettiva di subordinazione o servizio, corrispondente al contenuto di una servitù, ma che non rileva come tale finché i fondi siano nella titolarità dell'unico soggetto proprietario e che, a seguito della divisione invece a due soggetti distinti, si pone come fatto costitutivo di una servitù avente contenuto corrispondente all'utilità già garantita di fatto a uno dei due fondi o delle due parti dello stesso fondo.

soddisfatto dalla presenza del cancelletto da cui si accede al fondo di proprietà

A tal proposito si possono menzionare innumerevoli sentenze sulla instaurazione della cosiddetta servitù per destinazione del padre di famiglia, tra queste si cita una delle ultime in ordine di tempo:

Cassazione, sentenza 12 febbraio 2014, n. 3219, sez. II civile

SERVITÙ - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITÙ VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA - Requisiti - Oggettività - Intenzione del proprietario del fondo - Rilevanza - Esclusione.

La servitù per destinazione del padre di famiglia è stabilita "ope legis" quando, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, lo stato dei luoghi sia posto o lasciato, con opere o segni manifesti ed univoci, in una situazione oggettiva integrante "de facto" il contenuto della servitù, indipendentemente dalla volontà del proprietario, dovendosi ricercare la subordinazione del fondo non già nell'intenzione del proprietario, ma nella natura delle opere, oggettivamente considerate.

Risulta pertanto evidente che in ragione dello stato dei luoghi, l'acquirente all'incanto del bene oggetto del compendio immobiliare, potrebbe subire la costituzione di una servitù coattiva di passaggio per sentenza

Poiché trattasi di fondi di piccola entità che non necessitano per la loro fruizione e sfruttamento economico dell'uso di mezzi meccanici (coltivazioni estensive), si può prevedere, ad eventuale richiesta del proprietario del fondo dominante, un viottolo ben delimitato con rete di recinzione della larghezza massima di ml. 1,00 per consentire l'esercizio del diritto di servitù di passaggio a piedi.

Tale opera che andrebbe localizzata sul confine più lungo perpendicolare alla Via Delle Vittorie, incide per una consistenza di circa ml. 30,00 di superficie della corte pertinenziale.



