



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Frosinone
dott.ssa Maria Ciccolo

ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3915 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2016, vertente

tra

██████████ S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Frosinone, via ██████ n. ██████ presso lo studio dell'avv. ██████ ██████ che la rappresenta e difende in virtù di delega posta a margine dell'atto di citazione,

attrice

e

██████████ elettivamente domiciliato in Frosinone, via ██████ ██████ n. 58, presso lo studio dell'avv. ██████ ██████ ██████ che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine della comparsa di risposta,

convenuto

Oggetto: regolamento di confini.

Motivi della Decisione

1. Sui fatti controversi.

La ██████ s.r.l. ha convenuto in giudizio il sig. ██████ ██████ evidenziando:

- di essere proprietaria del fondo sito in Torrice, distinto in catasto al foglio 11 part. ██████
- che il confine tra il predetto fondo e quello di proprietà del sig. ██████ ██████ distinto in catasto al foglio 11 mapp. ██████ in assenza di elementi certi e visibili, era oggettivamente incerto, per cui aveva incaricato un tecnico di rilevarlo;
- che, eseguiti gli accertamenti, era emerso che una parte del muro di recinzione di proprietà del sig. ██████ insisteva su una parte di terreno della ██████ s.r.l.;
- che, nonostante un sopralluogo con i rispettivi tecnici, il sig. ██████ aveva rifiutato di arretrare il muro.

Sulla scorta di tali considerazioni, la [REDACTED] s.r.l. ha chiesto al Tribunale di accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 950 c.c., i confini tra i fondi di cui in premessa, e, nella prima memoria ex art. 183 co. 6 c.p.c., la condanna del convenuto alla rimozione del muretto, con vittoria di spese, da distrarsi in favore del difensore antistatario.

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] si è costituito, ed ha eccepito che al momento della costruzione del muretto i confini erano esatti ed individuati in loco da un canaletto di scolo preesistente, parzialmente rimosso per effetto dei lavori di movimento terra e dagli atti di immissione posti in essere dalla [REDACTED] s.r.l., e, in un altro punto del confine, da un albero di alto fusto; ciò premesso, il convenuto ha chiesto al tribunale il rigetto delle domande attoree, con vittoria di spese.

È stata disposta consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare l'esatta linea di confine tra le rispettive proprietà immobiliari, ed è stato sentito un testimone di parte convenuta.

Infine, in vista dell'udienza del 25.6.2021, per cui è stata disposta la trattazione scritta ai sensi dell'art. 221 l. n. 77/2020, le parti hanno precisato per iscritto le conclusioni riportandosi ai rispettivi scritti difensivi, e la causa è stata trattenuta in decisione con l'assegnazione del termine di giorni 60 per il deposito di comparse conclusionali e di giorni 20 per il deposito di memorie di replica.

2. Sulla domanda di regolamento dei confini.

La [REDACTED] s.r.l., sul presupposto dell'incertezza dei confini tra il proprio fondo e quello del convenuto, ha chiesto che gli stessi siano accertati giudizialmente.

Nell'azione di regolamento di confini, l'onere della prova - diversamente da quanto avviene nel giudizio di rivendica - incombe su entrambe le parti, ed il giudice, se esso non è compiutamente assolto, è comunque tenuto a provvedere nel merito, indicando il confine come delineato nelle mappe catastali (cfr. Cass. n. 12891/2006, ma si veda, altresì, Cass. n. 3663/1994).

Quanto agli elementi di prova che il giudice può utilizzare per dirimere la controversia, è ricorrente nella giurisprudenza di legittimità l'affermazione del principio per cui *"in relazione alla finalità dell'azione di regolamento di confini, che è quella di imprimere certezza ad un confine obiettivamente o subjettivamente incerto tra due fondi, l'art. 950 c.c. riconosce al giudice poteri più ampi di quelli spettantigli nelle controversie di rivendica e di accertamento della proprietà, svincolandolo, per un verso, dall'osservanza del principio "actore non probante reus absolutus", poiché l'onere di indicare gli elementi utili grava su entrambe le parti, e dandogli, per altro verso, ampia facoltà di scegliere gli elementi ritenuti decisivi o di avvalersi di più elementi concordanti, fatto salvo, nell'ipotesi di mancanza di prove o di inidoneità di quelle disponibili, il ricorso alle mappe catastali. In ogni caso, il giudice è tenuto ad accertare se sussista nei titoli l'univocità relativa al confine e se essi forniscano elementi anche indiretti atti a consentire l'eliminazione della denunciata incertezza"* (così anche Cass. n. 7081/1995: *"In relazione alla finalità dell'azione di regolamento di confine, che è quella di imprimere certezza ad un confine tra due fondi obiettivamente o subjettivamente incerto, l'art. 950 c.c. riconosce al giudice del merito ampia facoltà di scegliere gli elementi decisivi o di avvalersi di più elementi concordanti, senza fissare alcuna graduatoria, d'importanza tra gli stessi, a parte il carattere di sussidiarietà*

esplicitamente attribuito alle indicazioni delle mappe catastali. Ai fini di detta determinazione non potrà tuttavia prescindersi dall'esame dei titoli di acquisto delle rispettive proprietà, né, trattandosi di lotti separati di un apprezzamento in origine unico, dalle misure risultanti dalle planimetrie allegare agli atti di vendita e dai tipi di frazionamento in essi richiamati, restando comunque il risultato della relativa indagine suscettibile del controllo di legittimità unicamente sotto i profili della violazione dei canoni ermeneutici legali e/o del vizio di motivazione?).

Alla luce della giurisprudenza richiamata, ai fini dell'esatta analisi del merito della vicenda oggetto del presente procedimento, devono, in via preliminare, sottoporsi ad esame i titoli di acquisto delle rispettive proprietà.

A tal fine può farsi riferimento alla relazione peritale redatta dal c.t.u. geom. [REDACTED]. Le conclusioni cui giunge l'ausiliare del giudice appaiono pienamente condivisibili, in quanto immuni da errori e vizi logici e basate su un attento ed obiettivo esame della documentazione in atti e dei luoghi.

Il consulente, esaminata la produzione documentale delle parti, ha rilevato che i terreni distinti in catasto al foglio 11 part. [REDACTED] e [REDACTED] di proprietà rispettivamente dell'attrice e del convenuto, derivano dal frazionamento della particella [REDACTED] ed ha individuato, presso l'archivio notarile distrettuale di Frosinone, l'atto che avrebbe generato le due particelle nell'atto di compravendita notaio [REDACTED] del 28.12.1932, rep. n. 9344, nel quale, nella seconda pagina, alla lett. B), è indicato un tipo di frazionamento redatto dal perito [REDACTED] che avrebbe originato la particella 63/D poi divenuta 452.

Senonché, il c.t.u. ha rappresentato che l'atto sopra citato è privo di allegati grafici di rilevanza catastale, e, eseguite le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Frosinone, non è riuscito a rinvenire i documenti relativi al frazionamento.

Dunque, in mancanza di prova del frazionamento e del confine che lo stesso avrebbe generato, i confini non possono essere regolati sulla base dei titoli di acquisto.

Né può ritenersi che il confine coincida con il canale di scolo e l'albero di alto fusto cui si è riferito il convenuto, perché gli accertamenti eseguiti dal c.t.u. lo escludono e l'istruttoria orale espletata non ha fornito risultati sufficientemente probanti.

In particolare, il c.t.u. ha accertato che il fossetto naturale si trova in prossimità del confine catastale ma solo per un tratto, che inizia in prossimità della strada e termina a circa metà della lunghezza del confine, e, come si vede nella planimetria allegata alla relazione, poco dopo verso il fosso di San Filippo vi è l'albero di alto fusto, e che per tutto il resto della zona di confine tra i due fondi non vi è alcuna opera o elemento naturale nel quale possa ravvisarsi il confine di fatto invocato dal convenuto.

Inoltre, il testimone (di parte convenuta) sig. [REDACTED] parente alla lontana delle parti in causa, che ha venduto il fondo mapp. [REDACTED] alla [REDACTED] s.r.l., ha negato che il confine con il mapp. [REDACTED] fosse definito dal fosso di scolo, che, anzi, tra i due fondi non vi era un fosso, e ha detto, invece, che per una parte il confine era segnato da una serie di alberi (pioppi, olmi, querce), e per il resto non

era materializzato, e che la quercia (l'albero di alto fusto cui si è riferito il convenuto) non era sul confine ma nella sua proprietà.

Ora, non vi è alcun modo di capire dove fossero di preciso gli alberi di cui ha parlato il teste, se corrispondano o meno ad alberi attualmente esistenti in loco, e a quali di essi, e, comunque, lo stesso teste ha detto che non coprivano l'intera linea di confine.

Pertanto, non si ritiene fornita prova sufficiente dell'esistenza del confine di fatto dedotto dal convenuto.

Non resta che assegnare rilievo decisivo alle risultanze catastali, come evidenziate dal c.t.u. nella relazione, e riportate in loco dal medesimo con strumentazione satellitare utilizzando punti di appoggio costituiti da spigoli di fabbricati ed altri particolari cartografici.

Il c.t.u. ha accertato che, rispetto alla linea del confine catastale, il muretto realizzato dal sig. [REDACTED] si estende per 1,10 metri oltre in confine invadendo la particella 452, e, quindi, la proprietà della [REDACTED] s.r.l.

In conclusione, va accertato e dichiarato che il confine tra il fondo di proprietà della [REDACTED] s.r.l. sito in Torrice, distinto in catasto al foglio 11 mapp. [REDACTED] ed il fondo di proprietà del sig. [REDACTED] sito in Torrice, distinto in catasto al foglio 11 part. [REDACTED] è costituito dal confine quale indicato con la linea rossa nella planimetria denominata "particolare posizione confine oggetto di causa" allegata alla relazione del c.t.u. geom. [REDACTED] [REDACTED] datata 7.9.2018, e il sig. [REDACTED] va condannato a rimuovere il muro che non rispetta la linea di confine. La soccombenza regola le spese di lite, che si liquidano come in dispositivo, con riferimento ai valori medi di cui al d.m. n. 55/2014, considerato quale valore della controversia quello indicato dall'attore e aumentati i valori medi in ragione del valore dell'affare rispetto allo scaglione di riferimento.

Quanto alla mancata partecipazione personale del sig. [REDACTED] al procedimento di mediazione, non si ritiene di fare applicazione della sanzione di cui all'art. 8 co. 5 d.lgs. n. 28/2010, in quanto egli, delegando il difensore a partecipare, non ha manifestato totale disinteresse al procedimento.

Le spese della consulenza tecnica d'ufficio, liquidate con separato decreto, sono poste a carico del convenuto soccombente.

p.q.m.

Il Tribunale di Frosinone, definitivamente pronunciando in persona della dott.ssa Maria Ciccolo, ogni ulteriore istanza ed eccezione rigettata, così provvede:

L'accerta e dichiara che il confine tra il fondo di proprietà della [REDACTED] s.r.l. sito in Torrice, distinto in catasto al foglio 11 mapp. [REDACTED] ed il fondo di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] sito in Torrice, distinto in catasto al foglio 11 part. [REDACTED] è costituito dal confine quale indicato con la linea rossa nella planimetria denominata "particolare posizione confine oggetto di causa" allegata alla relazione del c.t.u. geom. [REDACTED] [REDACTED] datata 7.9.2018,

- II. condanna il sig. [REDACTED] all'immediata rimozione del muro che non rispetta la linea di confine;
- III. condanna il sig. [REDACTED] a rifondere alla [REDACTED] s.r.l. le spese di lite, che liquida in € 56,20 per esborsi ed € 1.000,00 per compensi, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge, da distrarsi in favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario;
- IV. pone le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, definitivamente a carico del sig. [REDACTED]
- Frosinone, 19.1.2022

Il Giudice
(dott.ssa Maria Ciccolo)