



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO PER LA SIMULAZIONE DI UNA CONTROVERSIA CIVILE

ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI

DI LUNEDÌ 13 GENNAIO 2025

In data 1.3.2003 la Società Alfa acquistò da Caio un fondo e il capannone ivi presente. Con il medesimo atto venne costituita una “*servitù di parcheggio temporaneo di automezzi*” in favore del fondo acquistato da Alfa e a carico dell’intero fondo contiguo di proprietà di Caio avente destinazione agricola. Il notaio che aveva rogitato l’atto presentò una nota di trascrizione soltanto per la vendita, e menzionò la servitù nel “quadro D” di tale nota.

I dipendenti di Alfa utilizzarono da subito il fondo di Caio per parcheggiare lungo il sentiero sterrato esistente e sull’area ghiaiosa posta al confine tra i due fondi. Per rendere più comodo il parcheggio dei propri dipendenti e fornitori, nel febbraio 2005 Alfa si accordò con Caio per realizzare un piazzale in cemento sulla parte del fondo servente posta a confine con il fondo di Alfa.

Nel settembre 2015 Caio alienò il proprio fondo a Tizio. Sebbene il contratto di compravendita non facesse specifico riferimento alla sopraddetta servitù, Tizio ne era stato informato durante le trattative.

Nel novembre 2024 Tizio apprende che, a seguito di una variante urbanistica, il proprio fondo era divenuto edificabile. Intendendo attuare un intervento edificatorio sull’intero fondo di sua proprietà, Tizio si rivolge al legale di fiducia per sapere quali azioni può intraprendere per impedire ad Alfa di parcheggiare sul suo fondo.