



ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO C – PARERE LEGALE



Avv. Marco Marchese

*Patrocinante in Cassazione
Via San Lucifero n. 90 09127 - Cagliari*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 5.11.2024

Oggetto del parere.

Il presente parere viene richiesto in conseguenza dell'invio da parte [REDACTED] proprietari dell'unità abitativa sita ad Arzachena, località Baia Sardinia, distinta in catasto fabbricati al f. 10, particelle 30-332, della comunicazione in data 15 dicembre 2022 con la quale gli stessi hanno formulato delle osservazioni e precisazioni in relazione all'avviso di vendita in sede fallimentare del terreno di proprietà della società fallita [REDACTED] sito ad Arzachena, località Baia Sardinia, censito nel N.C.T. al f. 10, particella 1073, terreno circostante la suindicata unità abitativa di loro proprietà.

Con tale comunicazione si sostiene che lo stesso avviso di vendita (ed anche la perizia dell'Ing. Gianmarco Pilo incaricato dal Fallimento [REDACTED]) contenga delle inesattezze e si reclamano sostanzialmente dei diritti sull'area perimetrale di tutta la loro predetta unità abitativa, area compresa nel citato circostante terreno di proprietà della società fallita [REDACTED]. Detta area perimetrale, secondo una stima provvisoria di un tecnico di loro fiducia, si estenderebbe per "non meno di mq 650" e consterebbe:

- della zona sottostante su cui insiste il vano caldaia;
- della zona sterrata antistante il piano seminterrato e le camere da letto, che si affaccia di fronte al residence/condominio;
- della zona che si affaccia sul confine col residence (da sempre dotata di plurime rampe di scale che consentono di accedere al lato nord della casa);
- della parte esposta ad est, inclusa la parte di collina su cui da sempre insistono anche il barbecue e una cisterna di acqua utilizzata per l'approvvigionamento idrico della casa."

In relazione a tale area perimetrale non vengono fornite ulteriori precisazioni e tantomeno viene allegata una planimetria identificativa della stessa.

Non è ben chiaro se in relazione alla medesima area perimetrale venga accampata solo una servitù di passaggio o invece anche la piena proprietà. Nell'inizio della citata comunicazione si parla di "servitù di passaggio" che graverebbe su tutto il terreno perimetrale della casa e successivamente anche di "una servitù per destinazione del padre di famiglia". Ma nel prosieguo della stessa comunicazione si fa riferimento genericamente anche al verificarsi della fattispecie acquisitiva propria dell'usucapione (in alternativa ad una servitù per destinazione del padre di famiglia), ad un'area che si ritiene "acquisita" e si lamenta anche "che il lotto n. 6 includa erroneamente anche detta parte circostante la nostra casa".

Secondo i Dottori [REDACTED] la dimostrazione di tali diritti sull'area perimetrale della loro unità abitativa sarebbe data dai "plurimi ingressi secondari presenti su tutti i quattro lati della stessa e da un autonomo ingresso del locale cantina, posto sul lato confinante con il residence".

Nella predetta comunicazione del 15 dicembre 2022 si sostiene, inoltre, che "la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1
Tel. 070/664235 - 070/655917
e-mail: studioplegalemarchese.stu@gmail.com

Tribunale di Tempio Pausania – Sezione Fallimentare
Fallimento [REDACTED]
Fallimento N.24/2015

NOVEMBRE 2025

2

ASTE
GIUDIZIARIE®

servitù di passaggio sulla biforcazione della strada di accesso è erroneamente indicata (al punto 2 della pag. 4 dell'avviso di vendita e a pag. 73 della perizia) come al servizio di alcune unità abitative finitime ubicate nel corpo A del residence. Infatti, dalle foto n. 3, 4 e 6 dell'allegato A (documentazione fotografica) della perizia dell'ing. Pilo e, in particolare, nella foto 6 si vede chiaramente che gli scalini che conducono alle due abitazioni del corpo A sono di alcuni metri antecedenti all'inizio della biforcazione (dove è parcheggiata una autovettura). Detta biforcazione, invece, consente l'accesso unicamente al nostro immobile, attraverso l'ingresso secondario antistante il residence, come si evince, chiaramente, dalle foto n. 34 e 37 dell'allegato A".

Nella medesima comunicazione, infine, si lamenta che "La estensione del lotto n. 6 indicata nell'avviso di vendita (mq.8.168) include erroneamente anche detta parte circostante la nostra casa e l'area di sedime della stessa, come pare intendersi anche dal foglio 10 dell'allegato C della perizia."

Titoli di provenienza dell'unità abitativa e relativi riferimenti a servitù in favore della stessa.

Il trasferimento della suindicata unità abitativa in favore dei Dottori [REDACTED] [REDACTED] avvenuto nel corso dell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED] contro la società [REDACTED] (all'epoca proprietaria dello stesso immobile) presso il Tribunale di Tempio Pausania (Es. n. 102/2010) con decreto del Giudice dell'esecuzione del 17 marzo 2016. Con tale decreto il trasferimento dell'unità abitativa distinta al f. 10, particelle 30-332, viene effettuato "nello stato di fatto e diritto in cui si trova" ..., "compreso ogni diritto di passaggio per l'accesso", senza ulteriori precisazioni.

Nella relazione di perizia della stessa unità abitativa effettuata dall'Ing. Ermanno Giua nell'ambito della suindicata esecuzione immobiliare, si dà espressamente atto che il medesimo immobile sorge su un terreno di proprietà di altra società e che al medesimo si accede attraverso "una strada privata che rappresenta l'accesso al terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di perizia, ma che dovrebbe rappresentare anche una servitù di passaggio per raggiungere il fabbricato sito, come detto in precedenza, su terreno di altra proprietà". Ancora nella stessa relazione di perizia si precisa che: "L'accesso al fabbricato resterà vincolato alla servitù di passaggio previa autorizzazione da parte della società proprietaria del terreno. Il deposito dell'acqua che serve l'unità immobiliare è sistemato a qualche decina di metri dal fabbricato, sul terreno di proprietà della Società."

Nessun ulteriore riferimento si rinviene in relazione a presunti diritti in favore dell'unità abitativa gravanti sull'area perimetrale. Dovrebbe quindi presumersi che il richiamo generico del citato decreto di trasferimento del 17 marzo 2016 ad "ogni diritto di passaggio per l'accesso" si riferisca alla strada privata che dalla provinciale consente di arrivare all'accesso principale dell'unità abitativa.

Nessun ulteriore elemento è desumibile nemmeno dal titolo d'acquisto dell'unità abitativa di cui si discute da parte della [REDACTED], precedente proprietaria della stessa. Tale titolo d'acquisto è costituito dall'atto di vendita del 23 aprile 1987, rogito Dott. E. Acciario (rep. 27567, racc. 8066), con il quale la società [REDACTED] ha venduto alla stessa [REDACTED] cinque unità immobiliari, tra le quali anche quella di cui si discute riservandosi peraltro la proprietà del terreno circostante. Anche in tale atto si precisa che la vendita viene

consentita ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova “Compreso ogni diritto di passaggio per l’accesso”, senza ulteriori specificazioni o distinzioni nemmeno tra le cinque unità immobiliari in tal sede trasferite alla [REDACTED]

Peraltro, la circostanza che gli eventuali diritti dell’unità abitativa sull’area perimetrale circostante della [REDACTED] non possano avere origine dal suo titolo d’acquisto, risulta sostanzialmente confermata anche dalla citata comunicazione del 15 dicembre 2022, nella quale si fa riferimento espresso alla “*fattispecie acquisitiva propria dell’usucapione, ovvero che sia instaurata una servitù per destinazione del padre di famiglia*” e non al titolo d’acquisto.

Sui presupposti per l’acquisto di una servitù di passaggio per usucapione e per destinazione del padre di famiglia.

Requisito per l’acquisto di una servitù per usucapione e per destinazione del padre di famiglia è innanzitutto la sua “apparenza”, essendo pacificamente consentito con tali modalità solo l’acquisto di servitù cosiddette “apparenti”, in virtù dell’espresso divieto di acquisto sancito dall’art. 1061 c.c. relativamente alle servitù non apparenti. L’acquisto per usucapione e per destinazione del padre di famiglia implica, infatti, l’esistenza di opere stabili e visibili, destinate all’esercizio della servitù, senza che sia necessario che dette opere insistano necessariamente sul fondo servente, potendo trovarsi anche sul fondo dominante o su quello appartenente a terzi (Cass. 12961/2015, Cass. 7817/2006). Tali opere devono peraltro essere destinate inequivocabilmente all’esercizio della servitù, secondo il consolidato principio giurisprudenziale di recente ribadito anche da Cassazione civile sez. II - 20/01/2022, n. 1794 nei seguenti termini “*Il requisito dell’apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, si configura come presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio rivelanti, in modo non equivoco, l’esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di un preciso onere a carattere stabile. Ne consegue che, per l’acquisto in base a dette modalità di una servitù di passaggio, non basta l’esistenza di una strada o di un percorso all’uopo idonei, essendo, viceversa, essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente e occorrendo, pertanto, un “quid pluris” che dimostri la loro specifica destinazione all’esercizio della servitù*” (conformi anche Cassazione civile sez. VI - 06/05/2021, n. 11834, Cassazione civile sez. II - 25/10/2017, n. 25355, Corte appello sez. II - Milano, 20/12/2022, n. 4020).

Inoltre va precisato, sempre in punto di diritto, che in relazione all’invocato acquisto della servitù a titolo originario per usucapione la fattispecie acquisitiva del diritto accampato risulterebbe verificatasi solo entro i limiti in cui si raggiunga la prova dell’esercizio del possesso del corrispondente diritto. Pertanto l’estensione ed il contenuto del medesimo diritto di servitù sarebbero rigorosamente delimitati dalla consistenza e dalle modalità concrete dell’esercizio del potere di fatto sul bene, in ipotesi protrattosi continuativamente per il ventennio, in virtù del principio “*tantum praescriptum quantum possessum*”. Tale principio risulta pacifico nella giurisprudenza della Suprema Corte, che ha avuto modo di ribadirlo anche con la pronuncia n. 13818/2019, secondo la quale “*In forza del principio “tantum praescriptum quantum possessum”, infatti, una servitù apparente viene acquistata per usucapione in esatta corrispondenza con l’utilizzazione delle opere visibili e permanenti.*”

3

Tel. 070/664295 - 070/655917

e-mail: studiologicalemarchese.stu@gmail.com

Tribunale di Tempio Pausania – Sezione Fallimentare
Fallimento C [REDACTED]
Fallimento N.24/2015

NOVEMBRE 2025

4

destinate al suo esercizio, che si sia protratta continuativamente per venti anni: a differenza che nel caso di costituzione in via negoziale, il contenuto del diritto è determinato dalle specifiche modalità con cui di fatto se ne è concretizzato il possesso...” (conforme anche Cassazione civile sez. II - 27/01/2014, n. 1616, tra le pronunzie più risalenti anche Cassazione civile sez. II - 02/07/2003, n. 10460; Cassazione civile sez. II - 11/04/1996, n. 3405; Cassazione civile sez. II - 28/04/1992, n. 5060; Cassazione civile sez. II - 21/10/1991, n. 11112; Cassazione civile sez. II - 28/01/1983, n. 804).

Come già evidenziato, le opere indicate nella comunicazione del 15 dicembre 2022 a dimostrazione del fatto che la servitù di passaggio gravi non solo sulla strada di collegamento che porta dalla provinciale al piazzale d'ingresso principale della casa, ma su tutto il terreno perimetrale della stessa, sarebbero costituite dai “*plurimi ingressi secondari presenti su tutti e quattro i lati della casa e l'ingresso autonomo del locale cantina*”. Tali ingressi possono effettivamente integrare quelle opere stabili e visibili inequivocabilmente destinate all'esercizio di una servitù di passaggio. Altrettanto dicasi per il barbecue e la cisterna d'acqua per l'approvvigionamento dell'acqua per la casa.

Naturalmente non conoscendo lo stato dei luoghi ed il suo utilizzo non è possibile allo stato formulare più precise valutazioni, occorrendo evidentemente, ai fini di un'eventuale usucapione, precise conoscenze sullo stato dei luoghi e sul loro utilizzo nel ventennio precedente.

Mentre, ai fini dell'eventuale costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia, bisognerebbe conoscere lo stato dei luoghi al momento in cui la [redacted] trasferì l'unità immobiliare di cui si discute alla [redacted] riservandosi la proprietà dell'area circostante. Infatti, secondo il costante orientamento della Corte di Cassazione, per verificare la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia deve farsi riferimento allo stato di fatto esistente al momento della cessazione dell'appartenenza dei due fondi al medesimo proprietario (di recente anche Cass. 17380/2023).

E' rilevante evidenziare che alla citata relazione dell'Ing. Giua (depositata nella menzionata procedura esecutiva immobiliare n. 102/2010) è allegata anche una documentazione fotografica dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione, dalla quale è desumibile che all'epoca (la perizia risulta datata 9 luglio 2013) esistevano effettivamente delle aperture laterali della stessa casa che consentivano l'accesso sull'area perimetrale circostante ed in particolare sul lato nord (scalinata che da un portellone conduce all'area esterna - foto numeri 5 e 6), sul lato est (ingresso cantina dall'esterno e scala esterna sovrastante - foto numeri 7 e 32), sul lato ovest (ingresso locale tecnico - foto n. 31), mentre sul lato sud è rappresentata una zona barbeque (foto n. 10). Inoltre in tale documentazione fotografica risultano rappresentate anche una “piazzola” davanti all'ingresso principale della unità abitativa in gran parte pavimentata (foto numeri 11 e 12) ed anche una pavimentazione (sembrerebbe in cemento) che confina con i lati sud (foto n. 9), ovest (foto n. 31) ed est (foto n. 32 dalla quale risulta anche una scala esterna per colmare un dislivello) della stessa unità abitativa. In tale relazione peritale, nella descrizione interna dell'unità abitativa, si fa poi espresso riferimento anche alla presenza di “una cantina non comunicante dall'interno ed avente ingresso solamente dall'esterno del fabbricato”. Infine, nell'allegato C della medesima relazione peritale, si rinviene una planimetria catastale, indicante come data di presentazione il 10 ottobre 1968, nella quale risultano rappresentate due scale esterne per l'accesso dal piano sopraelevato del fabbricato al terreno circostante ed una scala esterna per

l'accesso dal piano seminterrato sempre al terreno circostante (planimetria che per la sua rilevanza sarebbe necessario sottoporre all'esame del Consulente tecnico del Fallimento per una sua più precisa valutazione). Naturalmente per l'usucapione della servitù di passaggio su tutta l'area perimetrale circostante la casa occorrerebbe anche la dimostrazione che tale servitù sia stata effettivamente esercitata dalla [REDACTED] come proprietaria, per molti anni ed in modo continuativo, precedentemente l'acquisto dei Dottori [REDACTED] (risalente infatti al 2016), al fine di poter configurare una accessione del possesso ultraventennale idoneo all'usucapione ai sensi dell'art. 1146 c.c., II comma. Al riguardo si rileva che sempre nella citata relazione peritale dell'Ing. Giua (depositata nella procedura esecutiva immobiliare N. 102/2010) si dà atto che nell'unità abitativa vi domiciliava all'epoca il Signor [REDACTED] amministratore della stessa [REDACTED] insieme alla moglie, in forza di un contratto di comodato gratuito stipulato con la società esecutata, contratto risultante registrato il 14 giugno 2000 (ed allegato alla stessa relazione peritale).

Mentre, per quanto concerne l'eventuale costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia, occorrerebbe dimostrare che la situazione rappresentata nelle menzionate fotografie allegate alla perizia dell'Ing. Giua risalisse almeno alla citata vendita del 23 aprile 1987, rogito Notaio Dott. E. Acciari, con la quale la [REDACTED] ha trasferito la proprietà dell'unità immobiliare di cui si discute [REDACTED] ma non quella dell'area circostante. Situazione che parrebbe parzialmente confermata dalle risultanze della sopra citata planimetria catastale di cui all'allegato C della stessa relazione.

E' appena il caso di ricordare che l'usucapione e l'acquisto di una servitù per destinazione del padre di famiglia integrano forme di acquisto a titolo originario che non necessitano per il loro perfezionamento di una sentenza di accertamento. Peraltro, in assenza di un tale accertamento giudiziale e della conoscenza di quanto verificatosi in passato, allo stato non pare possibile dare per pacifiche e sicuramente fondate le pretese dei Dottori [REDACTED]. Tanto più considerando la generica descrizione dell'area perimetrale asseritamente gravata dalla pretesa della servitù di passaggio stimata provvisoriamente in non meno di mq. 650 e la necessità in ogni caso di una sua esatta individuazione. Peraltro la presenza delle sopra descritte opere nell'unità abitativa in questione, come rilevabili dalla relazione peritale (e relativi allegati) dell'Ing. Giua, rendono senz'altro possibile e verosimile la costituzione della servitù accampata, sia per usucapione e sia per destinazione del padre di famiglia.

Sui presupposti per l'acquisto per usucapione della proprietà dell'area perimetrale dell'unità immobiliare.

Altrettanto dicasi naturalmente qualora le pretese di usucapione riguardassero non una servitù di passaggio sull'area perimetrale della casa, ma la piena proprietà della stessa area. Anche al riguardo dovrebbe essere fornita la prova del possesso *uti dominus*, ultraventennale e continuo, di tale area della sola [REDACTED] di quest'ultima e poi dei Dottori [REDACTED] per almeno un ventennio continuativo, possesso plausibile in considerazione degli ingressi secondari presenti sui lati dell'unità immobiliare e che consentirebbero un facile utilizzo della medesima area. Naturalmente anche in tal caso l'area perimetrale oggetto di eventuale usucapione dovrebbe essere esattamente individuata.

Sulla servitù di passaggio nella biforcazione della strada di accesso al servizio di

alcune unità abitative finitime ubicate nel corpo A del residence o al servizio dell'ingresso secondario dell'unità immobiliare dei Dott.ri [REDACTED]

Nella menzionata comunicazione del 15 dicembre 2022 si sostiene che gli scalini che conducono alle due abitazioni del corpo A sono di alcuni metri antecedenti all'inizio della biforcazione, la quale consentirebbe l'accesso unicamente all'unità abitativa dei Dottori [REDACTED] attraverso l'ingresso secondario antistante il residence, come si desumerebbe dalle fotografie allegate alla perizia dell'Ing. Gianmarco Pilo incaricato dal Fallimento [REDACTED] (in particolare dalle fotografie numeri 2, 3, 4 e 6 dell'allegato A). Per la verità dalle stesse fotografie non sembra potersi trarre una precisa risposta alla questione sollevata (almeno per chi non conosce direttamente lo stato dei luoghi). In merito si può aggiungere che, come già sopra evidenziato, con il titolo d'acquisto dell'unità immobiliare di cui si discute da parte della [REDACTED] (vendita del 23/04/1987, rogito Dott. E. Acciario rep. 27567, racc. 8066), la società [REDACTED] ha venduto alla stessa [REDACTED] anche altre quattro unità immobiliari e che in tale atto si precisa che la vendita viene consentita ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova "Compreso ogni diritto di passaggio per l'accesso", senza specificazioni o distinzione tra le unità immobiliari oggetto di vendita. Anche alle altre quattro unità immobiliari in tal sede compravendute (cioè le "unità abitative finitime ubicate nel corpo A del residence"), quindi, dovrebbe riferirsi il generico richiamo a "ogni diritto di passaggio per l'accesso" contenuto nella vendita del 23 aprile 1987, rogito Dott. E. Acciario.

Sull'estensione del lotto n. 6 indicata nell'avviso di vendita anche alla parte circostante l'unità abitativa dei Dott.ri [REDACTED] ed all'area di sedime della stessa, come pare intendersi anche dal foglio 10 dell'allegato C della perizia.

Nell'avviso di vendita, con riferimento al terreno di proprietà della società fallita [REDACTED] sito ad Arzachena, località Baia Sardinia, censito nel N.C.T. al f. 10, particella 1073, si fa riferimento ad un'estensione di mq. 8.168,00, per cui si ritiene che tale superficie includa anche la parte di terreno circostante l'unità abitativa dei Dott.ri [REDACTED] ma non l'area di sedime della stessa. Nella relazione peritale dell'Ing. Gianmarco Pilo, richiamata dallo stesso avviso di vendita anche con specifico riferimento al terreno di cui si discute, si precisa chiaramente che l'immobile n° 06 riguarda "il terreno circostante alla villa" ed ancora che lo stesso è "ubicato a contorno della villa posta su poggio in posizione dominante" (rispettivamente pagine 59 e 62 della stessa relazione), per cui non vi è dubbio che l'avviso di vendita riguardi il terreno comprensivo della parte circostante la citata unità abitativa. Per quanto concerne l'area di sedime di quest'ultima, si ritiene invece che non sia stata disposta anche la vendita della stessa. Secondo il Consulente tecnico della procedura il mappale 1073 presenta una superficie rielaborata di mq. 8.442,00 al lordo della superficie dell'area di sedime, la quale dovrebbe ammontare a circa mq. 300. Per cui considerando che la visura catastale del mappale 1073 riporta una superficie catastale netta di mq. 8.168,00, sottraendo da una superficie totale di mq. 8.442,00 quella di mq. 300,00 dell'area di sedime, si perviene ad una superficie per differenza di mq. 8.142,00 molto prossima a quella catastale netta.

Considerazioni conclusive.

Sulla base delle circostanze di fatto sopra riportate, tratte dai documenti esaminati -

ferma la necessità di una dettagliata conoscenza dell'esatto stato dei luoghi nel ventennio precedente ad oggi o alla data della citata vendita del 23 aprile 1987 intervenuta tra la [redacted] e la [redacted] ed in applicazione dei sopra riferiti principi di diritto, possono essere formulate le seguenti conclusioni:

- in considerazione delle strutture esistenti e della conformazione ed ubicazione dell'unità abitativa di proprietà dei Dottori [redacted] in particolare gli ingressi e accessi secondari sui lati della stessa e le ulteriori opere esterne rilevabili sempre dalla menzionata perizia dell'Ing Ermanno Giua, appare possibile e verosimile che l'area circostante oggetto della futura vendita fallimentare possa essere gravata da diritti a favore della proprietà della stessa unità abitativa;

- peraltro, in assenza di una pronunzia giudiziale di accertamento di tali diritti, per avere maggiori elementi di valutazione al riguardo bisognerebbe conoscere, ai fini dell'usucapione, l'utilizzo avuto di tale area da parte dei proprietari della unità immobiliare in questione nell'ultimo ventennio. Oppure bisognerebbe conoscere, ai fini della costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia, lo stato della stessa unità immobiliare alla data della menzionata vendita del 23 aprile 1987, rogito Dott. E. Acciario (rep. 27667, racc. 8066) con la quale la società [redacted] ha venduto [redacted] anche la medesima unità immobiliare, ma non il terreno circostante. Al riguardo potrebbe essere certamente utile incaricare il Consulente tecnico del Fallimento affinché verifichi se da progetti originari, planimetrie ed altri elaborati tecnici dell'unità abitativa sia possibile ricostruire lo stato della stessa in passato ed alla data della citata vendita del 23 aprile 1987;

- in ogni caso allo stato risulterebbe assai problematico valutare la consistenza e l'estensione di tali eventuali diritti, sia che si ritenga si tratti di servitù oggetto di acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia e sia che si ritenga sia stato acquisito il diritto di piena proprietà per usucapione su porzioni del terreno circostante l'unità abitativa;

- per la determinazione esatta del contenuto e soprattutto dell'estensione di tali eventuali diritti che graverebbero sull'area della società fallita [redacted] risulterebbe comunque necessario uno specifico accertamento giudiziale da effettuarsi a seguito di iniziativa degli stessi asseriti aventi diritto, nel quale vengano accertati nella loro precisa estensione i fatti costitutivi presupposti per l'acquisto a titolo originario invocato (ed in particolare l'eventuale esercizio del possesso *ad usucapionem* ovvero l'esatta consistenza delle strutture funzionali all'acquisto per destinazione del padre di famiglia);

- circa la pretesa servitù di passaggio nella biforcazione della strada di accesso al servizio di alcune unità abitative finitime ubicate nel corpo A del residence, considerato il generico contenuto della menzionata vendita del 23 aprile 1987, rogito Dott. E. Acciario, si può ritenere che tale servitù possa sussistere anche a favore delle stesse unità immobiliari, salvo ogni ulteriore accertamento sullo stato dei luoghi e sull'effettivo utilizzo di tale servitù;

- in merito all'estensione del lotto n. 6 indicata nell'avviso di vendita anche alla parte circostante l'unità abitativa dei [redacted] ed all'area di sedime della stessa, si ritiene che l'avviso di vendita riguardi il terreno comprensivo della parte circostante la stessa unità abitativa, ma non l'area di sedime di quest'ultima.

(Avv. Marco Marchese)