

---

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Contro**

Sede legale: Cuneo  
Sede operativa: Cuneo

N. Gen. Rep. **135/2022**

**Giudice dell'Esecuzione, Dr. N.Fiorello**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Risposta quesiti**

---

26//072024

*Tecnico incaricato: Arch. PAOLA ISOARDI*

*iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 679 - iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo - Cuneo  
C.F. SRDPLA70D42H727B- P.Iva 02893700043*

*con studio in Saluzzo (Cuneo) PIAZZA CAVOUR 6 telefono/fax: 017542048 - cellulare: 3358150187  
email: [isoardi.paola@gmail.com](mailto:isoardi.paola@gmail.com) PEC: [paola.isoardi@archiworldpec.it](mailto:paola.isoardi@archiworldpec.it)*

1. Nota di trascrizione: Registro generale n. 4160 Registro particolare n. 3424 Data di presentazione 13/06/2014
2. Nota di trascrizione Registro generale n. 6014 Registro particolare n. 4666 Data di presentazione 21/09/2001
3. Nota di trascrizione Registro generale n. 2681 Registro particolare n. 2137 Data di presentazione 05/05/1997

**Le servitù di passaggio sono due distinte definite nel 2001 e 2014,  
distribuite sui mappali come segue**

**Quesito su LOTTO 1**

*FG.10 MAPP. 239 SUB.1 + FG.10 MAPP. 234 SUB.7 (unica unità abitativa)*

→I beni costituenti il lotto n. 1 (foglio 10 mappale 234 sub. 7 e foglio 10 mappale 239 sub. 1)

**(Scrittura privata autenticata reg.a Saluzzo il 21/09/2001  
reg. gen. n. 6014 reg. part. 4666 – pag. 4 e 5)**

**SONO interessati dalla servitù di passaggio (1)** in quanto il sub.7 deriva dalla costituzione di unità afferente edificate su aree di corte il 24/04/2014 su mappale 234 ente urbano, il mappale 234 fu trasformato tale nel 1988 con tipo mappale da mappale al terreni 234 vigneto ad ente urbano; il mappale 234 indicato è quello indicato a pag.4 della scrittura privata ed il mappale 239 sub.1 citato a pag.5.

**caso positivo**, mappali 234 dominanti (passaggio strada larga 5,20) su mapp.500, servente, (██████████)

→i beni costituenti il lotto n. 1 (foglio 10 mappale 234 sub. 7 e foglio 10 mappale 239 sub. 1)

**(Atto di divisione, reg. a Saluzzo il 13/06/2014 reg. gen. n. 4160 reg. part. 3424 – pag. 5)**

**E' interessato dalla servitù di passaggio (2) il mappale 234**

**caso positivo**, la servitù interessa tutti i mappali 234 quali dominanti (passaggio cortile largo 4,00 su mapp.518, servente, ██████████)

Nella nota 3424/4160 viene evidenziato il Fg.10 mapp.234 SUB.9, è oggetto di servitù, e questo subalterno definisce il CORTILE COMUNE a tutti i mappali 234 (variazione catastale del 24/04/2014).

Il sub.9 da accesso a tutti i mappali e la servitù di passaggio è specifica sia per tutti i mappali 234 sia per il mapp.234 sub.9 b.c.n.c.

**atti di provenienze relativi al bene identificato al foglio 10 particella 239 subalterno 1**

atto di compravendita del 21/08/1991 – compratrice [REDACTED] – nota di trascrizione del 12/09/1991 reg. gen. n. 4824 e reg. part. n. 3708

Per la nota di trascrizione n. 24 del 05/05/1997 reg. gen. 2681 reg. part. 2137 per quanto riguarda il sub 1(citato sub.3), è che nell'atto di compravendita l'immobile al piano primo viene individuato con il sub.3. Oggi, lo stesso immobile è individuato con il sub.1 ed il sub.3 è invece stato soppresso (e risultando prima essere C/6, garage al piano terra).

Nella visura catastale storica, il passaggio di proprietà del mapp.239 sub.1 viene attribuito coerentemente **all'atto del 09/04/1997 trascritto il 05/05/1997 reg.gen.2681 reg.part.2137 che confermerebbe l'effettivo passaggio di proprietà tramite questo atto, sebbene individuato con subalterno differente nella scrittura.**

Si allega il titolo relativo del 05/05/1997 ed elaborati planimetrici del 1988/2014

Nelle visure ipotecarie il mapp.239 sub.1 viene indicato con i seguenti titoli il passaggio di proprietà:

- TRASCRIZIONE del 12/09/1991 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 4824 Pubblico ufficiale ROCCA GIANANGELO Repertorio 26898 del 21/08/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare 4666 Registro Generale 6014 Pubblico ufficiale TESTA MICHELE Repertorio 9953 del 31/08/2001 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

L'atto del 1997 non viene attribuito.

**atti di provenienze relativi al bene identificato al foglio 10 particella 234 subalterno 7**

il subalterno 7 (mappale 234) è stato creato il 24/04/2014 su area di corte del mappale 234 e viene acquisito

**con la divisione trascritta il 13/06/2014 reg.gen.4159 reg.part.3423, con la quale viene attribuito per intera quota il mapp.234 sub.7 a favore di [REDACTED] (LOTTO IV dell'atto).**

In stessa data, ma precedente all'atto reg.gen.4159 reg.part.3423, viene registrata una divisione a stralcio (reg.gen.4157 reg.part.3421 sempre del 13/06/2024) ove vengono diversamente distribuite le quote del sub. in oggetto, propedeutiche all'atto di divisione ultimo, e in precedenza quota parte del mappale 234 derivava dalla successione del 1980 (de cuiis 21/09/1978 [REDACTED]), ove, come per il sub.4, all'epoca, il mappale 234 era censito solo al catasto terreni e poi, per successivi passaggi catastali, da cat.terreni è passato a catasto urbano, con frazionamento del 1988 e costituito unità afferente su area urbana il 24/04/2014, creando il sub.7 appunto nel 2014.

**Pertanto la quota del mappale 234 deriva sia dalla successione e sia quota (ora sub.7) dalla divisione trascritta il 13/06/2014 reg.gen.4159 reg.part.3423, con la quale viene attribuito per intero la quota del mapp.234 sub.7 a [REDACTED]. (LOTTO IV dell'atto).**

La successione è un atto ultraventennale e l'atto di divisione ha sancito la piena proprietà nel 2014 reg.4159/3423.



Manca l'atto di accettazione della successione da parte di [REDACTED]

### **Quesito su LOTTO 3**

*foglio 10 particella 234 subalterno 4 (magazzini)*

→ i beni costituenti il lotto n. 3 (foglio 10 mappale 234 sub. 4)

**(Scrittura privata autenticata reg. a Saluzzo il 21/09/2001  
reg. gen. n. 6014 reg. part. 4666 – pag. 4 e 5)**

→ E' interessato dalla servitù di passaggio (1) in quanto il sub.4 deriva dalla costituzione di unità afferente edificate su aree di corte il 24/04/2014 su mappale 234 ente urbano, il mappale 234 fu trasformato tale nel 1988 con tipo mappale da mappale al terreni 234 vigneto ad ente urbano.

**caso positivo**, mappali 234 dominanti (passaggio strada larga 5,20) su mapp.500,  
[REDACTED]

**(Atto di divisione, reg. a Saluzzo il 13/06/2014 reg. gen. n. 4160 reg. part. 3424 – pag. 5)**

**E' interessato dalla servitù di passaggio (2) il mappale 234**

**caso positivo**, la servitù interessa tutti i mappali 234 quali dominanti (passaggio cortile largo 4,00 su mapp.518, servente, di [REDACTED])

Nella nota 3424/4160 viene evidenziato il Fg.10 mapp.234 SUB.9, è oggetto di servitù, e questo subalterno definisce il CORTILE COMUNE a tutti i mappali 234 (variazione catastale del 24/04/2014).

Il sub.9 da accesso a tutti i mappali e la servitù di passaggio è specifica sia per tutti i mappali 234 sia per il mapp.234 sub.9 b.c.n.c.

### **atti di provenienze relativi al bene identificato al foglio 10 particella 234 subalterno 4**

L'unità fg.10 mappale 234 sub..4 deriva

**dalla divisione trascritta il 13/06/2014 reg.gen.4159 reg.part.3423, con la quale viene attribuito per intera quota il mapp.234 sub.4 a favore di [REDACTED] (LOTTO IV dell'atto).**

In stessa data, ma precedente all'atto reg.gen.4159 reg.part.3423, viene registrata una divisione a stralcio (reg.gen.4157 reg.part.3421 sempre del 13/06/2024) ove vengono diversamente distribuite le quote del sub. in oggetto, propedeutiche all'atto di divisione ultimo, e in precedenza quota parte del mappale 234 derivava dalla successione del 1980 (de cuis 21/09/1978 [REDACTED]), ove, come per il sub.7, all'epoca il mappale 234 era censito solo al catasto terreni e poi per successivi passaggi catastali, da cat.terreni è passato a catasto urbano, con frazionamento del 1988 e costituito unità afferente su area urbana il 24/04/2014, creando il sub.4)

La successione è un atto ultraventennale e l'atto di divisione ha sancito la piena proprietà nel 2014 reg.4159/3423.

Manca l'atto di accettazione della successione da parte di [REDACTED]

→ i beni costituenti il lotto n. 4 (foglio 10 mappale 234 sub. 5)

**(Scrittura privata autenticata reg.a Saluzzo il 21/09/2001  
reg. gen. n. 6014 reg. part. 4666 – pag. 4 e 5)**

E' interessato dalla servitù di passaggio (1) in quanto il sub.5 deriva dalla costituzione di unità afferente edificate su aree di corte il 24/04/2014 su mappale 234 ente urbano, il mappale 234 fu trasformato tale nel 1988 con tipo mappale da mappale ai terreni 234 vigneto ad ente urbano.

**caso positivo**, mappali 234 dominanti (passaggio strada larga 5,20) su mapp.500, servente, (██████████)

**(Atto di divisione, reg. a Saluzzo il 13/06/2014 reg. gen. n. 4160 reg. part. 3424 – pag. 5)**

E' interessato dalla servitù di passaggio (2) il mappale 234

**caso positivo**, la servitù interessa tutti i mappali 234 quali dominanti (passaggio cortile largo 4,00 su mapp.518, servente, di ██████████)

Nella nota 3424/4160 viene evidenziato il Fg.10 mapp.234 SUB.9, è oggetto di servitù, e questo subalterno definisce il CORTILE COMUNE a tutti i mappali 234 (variazione catastale del 24/04/2014).

Il sub.9 dà accesso a tutti i mappali e la servitù di passaggio è specifica sia per tutti i mappali 234 sia per il mapp.234 sub.9 b.c.n.c.

**atti di provenienze relativi al bene identificato al foglio 10 particella 234 subalterno 5**

L'unità fg.10 mappale 234 sub..5 deriva

**dalla divisione trascritta il 13/06/2014 reg.gen.4159 reg.part.3423, con la quale viene attribuito per intera quota il mapp.234 sub.5 a favore di ██████████. (LOTTO IV dell'atto).**

In stessa data, ma precedente all'atto reg.gen.4159 reg.part.3423, viene registrata una divisione a stralcio (reg.gen.4157 reg.part.3421 sempre del 13/06/2014) ove vengono diversamente distribuite le quote del sub. in oggetto, propedeutiche all'atto di divisione ultimo, e in precedenza quota parte del mappale 234 derivava dalla successione del 1980 (de cuius 21/09/1978 ██████████), ove, come per il sub.4 e 7, all'epoca il mappale 234 era censito solo al catasto terreni e poi per successivi passaggi catastali, da cat.terreni è passato a catasto urbano, con frazionamento del 1988 e costituito unità afferente su area urbana il 18/04/2014, creando il sub.5 appunto nel 2014)

La successione è un atto ultraventennale e l'atto di divisione ha sancito la piena proprietà nel 2014 reg.4159/3423.

Manca l'atto di accettazione della successione da parte di ██████████.



→ i beni costituenti il lotto n. 5 (foglio 10 mappale 517-518-514)

**(Scrittura privata autenticata reg.a Saluzzo il 21/09/2001  
reg. gen. n. 6014 reg. part. 4666 – pag. 4 e 5)**

**SONO interessati dalla servitù di passaggio (1)** in quanto i mappali 518/517/514 derivano da frazionamento del 2014, ma in origine erano denominati mappali 32 e 33, come indicati a pag.4 della servitù in oggetto.

Con frazionamento del 18/04/2014 il mappale 33 è stato soppresso ed ha originato il mapp.517, 518, 519, 520; il mappale 32 è stato soppresso ed ha originato il mapp.514

**caso positivo**, mappali dominanti (passaggio strada larga 5,20) su mapp.500, servente, fondo [REDACTED])

**(Atto di divisione, reg. a Saluzzo il 13/06/2014 reg. gen. n. 4160 reg. part. 3424 – pag. 5)**

**E' interessato dalla servitù di passaggio il mappale 518 (2) come mappale servente** (servitù di passaggio cortile largo 4,00 su mapp.518 fondo servente di [REDACTED])

Non vengono citati i mappali 517 e 514 che rimarrebbero però fondi interclusi senza l'accesso, che avviene ed è sempre avvenuto attraverso il mappale 518 (ex 33).

Pertanto si dovrebbe ritenere che anch'essi possano godere di una servitù di passaggio coatta, attraverso il mappale 518, in quanto diversamente non raggiungibili.

L'accesso è stato praticato fino ad oggi così, da sempre, in ogni caso dagli anni '70.

**atti di provenienze relativi al bene identificato al foglio 10 particella 514,517,518**

I terreni fg.10 mappale 514,517,518 derivano

**dalla divisione trascritta il 13/06/2014 reg.gen.4159 reg.part.3423, con la quale viene attribuito per intera quota il mapp.234 sub.4 a favore di [REDACTED] (LOTTO IV dell'atto).**

In stessa data, ma precedente all'atto reg.gen.4159 reg.part.3423, viene registrata una divisione a stralcio (reg.gen.4157 reg.part.3421 sempre del 13/06/2024) ove vengono diversamente distribuite le quote del sub. in oggetto, propedeutiche all'atto di divisione ultimo, e in precedenza quota parte dei mappali 514,517,518 derivavano dalla successione del 1980 (de cuis 21/09/1978 [REDACTED]), ove, come per il mappale 234, all'epoca i mappali in oggetto erano denominati mappali 32 e 33 censiti al catasto terreni e poi per successivi passaggi catastali, frazionamenti e tipo mappali sono stati divisi ottenendo i mappali 514,517,518 in data 24/04/2014 (oggetto del lotto 5), come da estratti di mappa in allegato, ante e post frazionamento.

La successione è un atto ultraventennale e l'atto di divisione ha sancito la piena proprietà nel 2014 reg.4159/3423.

Manca l'atto di accettazione della successione da parte di [REDACTED]

Si ritiene di aver risposto ai quesiti posti



Si allegano i titoli, solo citati con le note di trascrizione in perizia, a sostegno di quanto già prodotto ed uno schema grafico della localizzazione delle servitù di passaggio per i lotti oggetto di analisi.



Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o specifica in merito



Distinti saluti  
Arch. Paola Isoardi



Cuneo 26/07/2024

