

ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

NOTA TECNICA

ALLEGATO B – OSSERVAZIONI ALL’AVVISO DI VENDITA

ALLEGATO B – OSSERVAZIONI ALL’AVVISO DI VENDITA

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

NOVEMBRE 2025

1

NOTA TECNICA

ALLEGATO B – OSSERVAZIONI ALL’AVVISO DI VENDITA

Alla c.a. dei curatori del Fallimento Cavallino Bianco

Dottorssa Giulia Casula

Dottor Carlo Cappellacci

Oggetto: avviso di vendita delle unità immobiliari e dei terreni siti in località Baja Sardinia.

Egregi dottori, nel ringraziarVi per la cortese comunicazione dell’avviso di vendita in oggetto, quali proprietari dell’immobile sito all’interno del lotto n. 6 precisiamo quanto segue, in relazione ai lotti n. 6 e 7.

LOTTO N. 6

L’avviso di vendita e la perizia dell’ing. Pilo correttamente indicano nel terreno la presenza di servitù (anche a favore del nostro immobile) e manufatti, ma - riteniamo - con le seguenti inesattezze:

- la servitù di passaggio a favore del nostro immobile, indicata al punto 1 nella pag. 4 dell’avviso di vendita, grava non solo sulla strada di collegamento che porta al piazzale di ingresso principale, ma su tutto il terreno perimetrale della stessa, come dimostrano i plurimi ingressi secondari presenti su tutti i quattro lati della casa e l’ingresso autonomo del locale cantina, posto sul lato confinante col residence Scala Chiusa;
- la 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 Rena Bianca. 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 Rena Bianca, come si evince, chiaramente, dalle foto n. 34 e 37 dell’allegato A.
La servitù di passaggio sulla biforcazione della strada di accesso è, dunque, esclusivamente a vantaggio del nostro immobile.
- la perizia dell’ing. Pilo (v. pagg 70 e ss. ed 80) correttamente constata l’asservimento (duraturo e risalente nel tempo) alla nostra casa di parte del terreno, ma non è chiaro se si riferisca al solo cortile antistante l’accesso principale o, come invece vero ed ampiamente dimostrabile - anche alla luce di quanto detto ai punti precedenti - all’intera area perimetrale della casa.

Per quanto finora detto e per via del possesso manifesto, continuato, ultraventennale e pacifico, da parte del nostro dante causa e nostro dal 2016, riteniamo che si sia verificata la fattispecie acquisitiva propria dell’usucapione ovvero che si sia ex tunc instaurata una servitù per destinazione del padre di famiglia su tutta l’area circostante la casa.

