

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N.24/2015

**Nota Tecnica relativa all'immobile 06 ricompreso nel  
compendio sito in Arzachena, Condominio "Rena  
Bianca", Località Baja Sardinia**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Antonia Palombella

Curatori:  
Curatori:

Dott.ssa Giulia Casula  
Dott. Carlo Cappellacci

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo



## INDICE

Premessa .....	5
Avviso di vendita telematica di beni immobili.....	6
Osservazioni all'avviso di vendita da parte dei proprietari del fabbricato .....	8
Parere legale della vicenda .....	11
Sviluppo della nota tecnica.....	18
Conclusioni.....	26



## **Premessa**

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n°23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 24/2015 con Decreto del Giudice Delegato del 04/11/2019, a seguito di formale informativa d'incarico da parte dei Curatori Dott.ssa Giulia Casula e Dott. Carlo Cappellacci in data 21/10/2019.

La Curatela provvedeva a conferire apposito mandato al fine di assistere la procedura alla vendita degli immobili in oggetto.

In tali circostanze mi veniva conferito l'incarico di fornire elementi di approfondimento per la corretta alienazione del terreno identificato nella relazione originale come immobile 06, censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10, Particella 1073. La peculiarità di tale terreno consiste nel possedere al suo interno il fabbricato censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al F. 10, Particella 2076, quest'ultimo escluso dalle presenti valutazioni e di proprietà terza.

La vicenda è assai articolata, in quanto, nonostante il regolare bando di vendita del presente terreno, l'iter di alienazione non è stato completato per via di alcune vicissitudini oggetto della presente Nota Tecnica, meglio analizzate nel proseguo della trattazione.

Pertanto, alla luce di quanto occorso, si rendono necessari diversi chiarimenti a carattere tecnico, anche alla luce delle osservazioni prodotte da parte della proprietà del fabbricato ubicato all'interno del terreno, anche alla luce del parere legale prodotto in favore della Procedura, al fine di procedere con l'alienazione del bene in oggetto, nell'ambito della procedura fallimentare.

Per comprendere meglio tutti i ragionamenti nel seguito sviluppati, lo scrivente provvederà ad analizzare i documenti contenenti gli elementi salienti della vicenda che ci occupa, ovvero l'avviso di vendita telematica dei beni immobili, nel quale è ricompreso il terreno in oggetto, le osservazioni presentate dai proprietari del fabbricato che insiste nel medesimo terreno, e il parere legale richiesto dalla curatela, suddivisi in appositi capitoli. Tali documenti citati sono stati allegati alla presente nota tecnica, seppure già agli atti della Procedura, al fine di consentire una migliore fruizione delle tematiche sviluppate ed approfondite alle pagine seguenti.

Inoltre, l'intera analisi sarà debitamente supportata da opportuni elaborati grafici, nel seguito meglio esaminati.

### **Avviso di vendita telematica di beni immobili**

I Curatori della procedura fallimentare n° 24/2015, nelle persone del Dott. Carlo Cappellacci e della Dott.ssa Giulia Casula, in data 12/09/2022 pubblicavano l'avviso di vendita telematica di beni immobili, relativo alla suddetta procedura.

In tale bando di vendita venivano fornite le modalità e i tempi di partecipazione all'asta, oltre all'elenco dei beni oggetto di asta.

Per quanto concerne l'immobile 06 (così come rubricato all'interno delle operazioni peritali sviluppate dallo scrivente), coincidente con il lotto di vendita 06, nel suddetto bando veniva riportata quanto segue:

(...)

*“**LOTTO N°6:** Quota pari all'intero del diritto di proprietà di **un terreno sito nel Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, censito al N.C.T. distinto al foglio 10, particella 1073, categoria incolto produttivo, classe 1, mq 8.168,00, RD € 0,84, R.A. € 0,42 e meglio descritto nelle relazioni del Geom. Giovanni Battista Aisoni e dell'Ing. Gianmarco Pilo.***

*Il terreno è contraddistinto da una forte acclività, con presenza di rocce ed essenze mediterranee ed all'interno dello stesso insiste una costruzione con destinazione garage che non risulta essere autorizzata. Il terreno attualmente non ha una destinazione specifica e lo stesso non risulta essere vincolato dalla lottizzazione in cui insiste.*

*Sul predetto terreno insistono delle servitù di fatto, non disciplinate da atti pubblici regolarmente trascritti, di vario genere e più specificatamente:*

- 1) servitù di passaggio sulla strada di collegamento tra il cancello di ingresso dalla strada di lottizzazione ed il piazzale di ingresso alla villa a favore degli occupanti a qualsiasi titolo della villa. Tale servitù risulta disciplinata dall'atto del 1987, Notaio Acciaro, [REDACTED]*
- 2) servitù di passaggio sulla strada di collegamento tra il cancello di ingresso dalla strada di lottizzazione e la biforcazione che consente l'accesso ad alcune abitazioni del Corpo A. Tale servitù risulta disciplinata dall'atto del 1987, Notaio Acciaro, [REDACTED]*
- 3) servitù di passaggio impianti interrati per alimentazione utenze della villa realizzata all'interno del terreno e di proprietà di terzi, con tracciato non rilevato a causa dell'assenza di elementi in merito, ma presumibili allacci presso il cancello principale di ingresso e passaggio cavi sul lato della strada;*
- 4) servitù impiantistica per presenza di serbatoio di accumulo d'acqua con capienza di circa 90,00 mc posizionato sul lato Est dell'immobile n°06 e funzionale all'intero condominio;*
- 5) servitù di passaggio impianti parzialmente interrati e parzialmente a vista per collegamenti idraulici al serbatoio di accumulo di cui al precedente punto 4; anche in questo caso il tracciato non è stato rilevato a causa dell'assenza di elementi in merito." (...)*

Per ogni doveroso approfondimento, l'intero avviso di vendita telematica è consultabile all'interno dell'Allegato A – Avviso di vendita

## **Osservazioni all'avviso di vendita da parte dei proprietari del fabbricato**

In riferimento all'avviso di vendita telematica di beni immobili sopra citato, indetto dai Curatori della procedura fallimentare n° 24/2015, i proprietari del fabbricato ricompreso all'interno del lotto in oggetto identificato nel bando come Lotto 06, in data 16/11/2022, a mezzo PEC, inviavano le seguenti osservazioni:

(...)

*“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.*

*Detta area consta:*

- *del piazzale antistante l'ingresso della casa, fino alla biforcazione della strada di accesso;*
- *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 Rena Bianca;*
- *della zona che si affaccia sul confine col residence Scala Chiusa (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. Del resto, queste ultime strutture sono assolutamente inspiegabili se non logicamente e funzionalmente collegate all'unico edificio presente.*

*L'area che riteniamo acquisita è stata stimata provvisoriamente da un tecnico di nostra fiducia in non meno di mq. 650.*

*Riteniamo probabile, infine, che la estensione del lotto n. 6 indicata nell'avviso di vendita (mq. 8.168) includa 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." (...)*

Per ogni doveroso approfondimento, tali osservazioni sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Osservazione all'avviso di vendita.

## Parere legale della vicenda

A seguito delle osservazioni promosse dai proprietari della villa ricompresa all'interno del terreno censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10, Particella 1073, in capo alla procedura fallimentare, e coincidente con il Lotto di vendita 06, è stato richiesto dai Curatori un parere legale sulla vicenda.

Tale parere, interamente consultabile all'interno dell'Allegato C – Parere Legale, è stato redatto e depositato agli atti della Procedura in data 05/11/2024 dall'Avvocato Marco Marchese. All'interno di tale documento, viene inizialmente svolta l'analisi sull'oggetto della richiesta, viene indentificato il terreno e successivamente vengono analizzati i punti salienti delle osservazioni inviate da parte dei proprietari della villa, motivo della redazione del presente parere legale.

Inoltre, viene effettuata l'analisi dei titoli di provenienza dell'unità abitativa con appositi riferimenti alle servitù in favore della stessa. A tale proposito viene specificato che (...) *“Il trasferimento della suindicata unità abitativa in favore dei Dottori [REDACTED] è 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 NCEU 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. Acciaro (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."*

*(...)*

*"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."*

*(...)*

Ulteriormente, il parere prosegue con l'analisi sui presupposti per l'acquisto di una servitù di passaggio per usucapione e per destinazione del padre di famiglia. In particolare, viene precisato che:

*(...) "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." (...)*

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Parere Legale.

Inoltre, nel parere legale viene precisato che:

*(...) "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 pronunzia 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 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."*

*"(...)*

*"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"*

*(...)*

*"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] e [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".*

*(...)*

*"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. [REDACTED] risalisse almeno alla citata vendita del 23 aprile 1987, rogito [REDACTED] con la quale la [REDACTED] ha trasferito la proprietà dell'unità immobiliare di cui si discute alla [REDACTED], ma non quella*

*dell'area circostante.” (...)*

Il parere redatto dall'Avv. Marchese prosegue analizzando i presupposti per l'acquisto per usucapione della proprietà dell'area perimetrale dell'unità immobiliare, e precisa quanto segue:

*(...) “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] o di quest'ultima e poi dei Dottori [REDACTED] e [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.” (...)*

Ulteriormente, viene analizzata la servitù di passaggio nella biforcazione della strada di accesso e l'estensione del lotto di vendita n° 6 indicata nell'avviso di vendita, circostante la villa e l'area di sedime della stessa.

Infine, il parere legale termina con le considerazioni conclusive, di seguito riportate:

*(...)*

*“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 [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] e*

in particolare gli ingressi e accessi secondari sui lati della stessa e le ulteriori opere esterne rilevabili sempre dalla menzionata perizia dell'Ing. 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. (rep. 27667, racc. 8066) con la quale la società ha venduto alla 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 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. [REDACTED], 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 Dottori [REDACTED] e [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.” (...)*

Per ogni doveroso approfondimento, l'intero parere legale è interamente consultabile all'interno dell'Allegato C – Parere Legale.

## **Sviluppo della nota tecnica**

In riferimento ai richiami riportati nelle pagine precedenti, relativi ai documenti individuati, lo scrivente nel seguito intende fornire i chiarimenti necessari con i doverosi approfondimenti tecnici utili alla gestione attuale e futura dell'immobile 06, al fine di procedere con l'alienazione del bene in oggetto nell'ambito della procedura fallimentare. Tale approfondimento si rende doveroso per fornire ogni elemento utile al possibile e futuro aggiudicatario del terreno oggetto del presente studio.

Come anticipato in precedenza, la presente nota tecnica viene redatta su richiesta dei Curatori della procedura fallimentare n° 24/2015, in conseguenza dell'invio da parte dei proprietari dell'unità abitativa che insiste sul terreno in capo alla procedura, delle osservazioni all'avviso di vendita che include il terreno in oggetto. A tali osservazioni è seguito un parere legale prodotto a favore della Procedura.

Il suddetto terreno è censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10 - Particella 1073, e possiede le seguenti caratteristiche: Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, Consistenza 8168 mq, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,42.

L'immobile possiede al suo interno il fabbricato censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al F. 10, Particella 2076, quest'ultimo escluso dalla procedura fallimentare e di proprietà terza.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Documentazione catastale.

Tale fabbricato è stato aggiudicato dagli attuali proprietari mediante decreto di trasferimento relativo all'esecuzione immobiliare n° 102/10 (riunita con la procedura n° 207/11), emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 17/03/2016 e registrato a Tempio Pausania il 23/03/2016 al n° 391.

Il Giudice dell'Esecuzione, nel suddetto decreto precisava che il trasferimento veniva effettuato *"nello stato di fatto e diritto in cui si trova"* (...) *"compreso ogni diritto di passaggio per l'accesso"* (...), senza fornire ulteriori precisazioni.

In riferimento alle osservazioni all'avviso di vendita inviate alla Curatela da parte dei proprietari dell'immobile ubicato all'interno del lotto di vendita 06, si sottolinea che venivano sottolineate alcune "inesattezze" sull'identificazione delle servitù, come è possibile analizzare nei capitoli precedenti e negli Allegati di riferimento dove sono riportati i documenti citati, così come forniti dalla Curatela ed agli atti della Procedura.

Nelle richiamate osservazioni viene affermato che:

*(...) "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." (...)*

È doveroso riportare la descrizione dell'area che ritengono pertinenza della villa, nonostante ricada nella particella 1073 in capo alla procedura:

*(...)*

*"Detta area consta:*

- del piazzale antistante l'ingresso della casa, fino alla biforcazione della strada di accesso;*
- 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 Rena Bianca;*
- della zona che si affaccia sul confine col residence Scala Chiusa (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. Del resto, queste ultime strutture sono assolutamente inspiegabili se non logicamente e funzionalmente collegate all'unico edificio presente." (...)*

Si precisa che l'individuazione delle suddette aree non è supportata da alcun elaborato grafico, allegato alle osservazioni.

Pertanto, oltre alla legittima servitù di passaggio relativa alla strada di accesso alla villa, che insiste sulla particella oggetto dell'avviso di vendita (Particella 1073 – Lotto 06), rivendicano un'ampia porzione del suddetto terreno in capo alla procedura, per una estensione *“stimata provvisoriamente da un tecnico di nostra fiducia in non meno di mq. 650”*.

Lo scrivente, a seguito di opportuni approfondimenti, e in merito al parere legale sopra analizzato, prodotto nell'interesse della Procedura, ritiene doveroso anticipare il fatto che tale area risulti, alla luce dei fatti, eccessivamente estesa e non rispettosa dei principi che caratterizzano e qualificano la cosiddetta “destinazione del padre di famiglia”, la quale prevede una servitù limitata al solo accesso del bene da un altro fondo di proprietà terza, ovvero allo stretto necessario per il corretto utilizzo dell'immobile.

È doveroso precisare che l'estensione catastale della particella 1073 (Lotto di vendita 06) è da considerarsi già al netto dell'area di sedime della villa, in quanto la villa insiste sull'area urbana identificata al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10, Particella 2076, la quale si estende per una superficie catastale pari a 266 mq, e risulta indipendente dal terreno adiacente. Da tale punto di vista si precisa, qualora ve ne fosse la necessità, che l'area di sedime del fabbricato coincide con una particella esattamente estesa quanto il soprastante fabbricato. La particella che individua l'area di sedime possiede una qualità Ente Urbano che, di fatto, non possiede un'intestazione catastale in quanto da intendersi fusa al soprastante fabbricato. Per tale ragione l'area di sedime del fabbricato, così come lo stesso fabbricato, deve intendersi esclusa dalle proprietà della Procedura fallimentare.

Inoltre, si ribadisce ulteriormente che il bene acquisito dagli aggiudicatari mediante il decreto di trasferimento sopra menzionato, è esclusivamente la villa, priva di aree esterne di pertinenza, così come rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, che riporta gli estremi catastali coincidenti con quelli riportati nell'atto di trasferimento del Tribunale di Tempio Pausania emesso a consuntivo della procedura esecutiva conclusa dagli odierni proprietari.

Anche nella mappa catastale relativa al foglio 10 si evince la sagoma della villa rappresentata e identificata con la particella 2076, senza alcuna area esterna circostante, e il terreno adiacente identificato con la particella 1073. Inoltre, all'interno del terreno rappresentato nella mappa censuaria sono raffigurate le sagome di due piccoli manufatti, precisamente il barbecue e il garage, i quali sono graffiati alla particella 1073.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Documentazione catastale.

Lo scrivente, all'interno dell'Allegato E – Elaborati grafici, ha redatto delle simulazioni grafiche relative all'area oggetto di contestazione. Si precisa che tali simulazioni sono state svolte esclusivamente sulla carta e con l'ausilio dei progetti approvati reperiti durante le operazioni peritali, oltre che dalle planimetrie catastali e dalle immagini satellitari.

Antecedentemente all'analisi delle simulazioni grafiche, utili a definire la reale superficie da destinare a servitù per destinazione del padre di famiglia, occorre sottolineare il fatto che, conseguentemente all'aggiudicazione dell'immobile, i nuovi proprietari, provvedevano ad eseguire una ristrutturazione dell'intero fabbricato, mediante regolare pratica edilizia.

Si precisa che dalla documentazione fotografica acquisita nei sopralluoghi effettuati negli anni dallo scrivente, oltre che dall'analisi delle immagini contenute negli allegati alla perizia relativa all'esecuzione immobiliare redatta dall'Ing. [REDACTED], si nota come le aree esterne oggetto delle osservazioni, oltre al barbecue, risultavano per diversi anni fatiscenti e non rifinite come risultano nell'attualità, a dimostrazione che in passato non sono state, almeno per lungo tempo, a stretto servizio e utilizzo della villa, e che solo in tempo recenti, sono state "inglobate" tra le pertinenze al servizio della villa da parte degli attuali proprietari. Per un doveroso approfondimento circa lo stato delle aree esterne mutato nel corso degli anni, si rimanda alla consultazione dell'Allegato G – Documentazione fotografica.

Tale caratteristica incide particolarmente ai fini dell'eventuale costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia, come meglio analizzato nel parere legale brevemente esaminato nei capitoli precedenti e interamente consultabile all'interno dell'Allegato C – Parere legale.

A tale proposito, lo scrivente sottolinea che in relazione alla conformazione dell'immobile e alle modifiche dei prospetti apportate nel corso del tempo, come ad esempio le aperture verso l'esterno, è plausibile che il tratto di terreno rivendicabile per destinazione del padre di famiglia, sia esclusivamente costituito da una fascia sufficientemente larga, atta a consentire il solo passaggio, lungo tutto il perimetro dell'edificio, che consenta l'accesso dall'esterno.

All'interno dell'Allegato E – Elaborati grafici, lo scrivente ha ricostruito la superficie indicata dai proprietari della villa, nelle osservazioni all'avviso di vendita, a partire dalla planimetria del lotto reperita nella pratica SUAPE approvata con provvedimento unico n° 263 del 06/12/2017 relativa alla variante in corso d'opera della SCIA n° 292/16 del 10/10/2016.

La planimetria utilizzata è stata riportata in scala corretta ed è stata calcolata la superficie dell'area circostante la villa, graficamente già contornata nella pratica sopra citata. All'interno del perimetro è inclusa la zona barbecue e serbatoio, sino alla biforcazione dei vialetti. Tale ricostruzione ha fornito una superficie annessa alla villa, comprensiva dell'area di sedime della stessa villa, pari a circa 730 mq, rispetto ai “non meno di 650 mq” indicati nelle osservazioni.

Considerato il risultato fornito dalla ricostruzione effettuata, lo scrivente presuppone che nel segnalare la superficie da parte dei proprietari della villa, ci sia inevitabilmente un'incongruenza, data dall'inclusione, nei 650 mq, dell'area di sedime del fabbricato.

Come anticipato in precedenza, la villa insiste sull'ente urbano identificato con la particella 2076, la quale ha una superficie pari a 266 mq, come riportato nella visura catastale consultabile all'interno dell'Allegato F – Documentazione catastale, e non incide in alcun modo sulla superficie del terreno censito con la particella 1073, pari a 8168 mq. Pertanto, si ritiene non corretto considerare l'area di sedime della villa, nella valutazione indicata nelle osservazioni all'avviso di vendita.

Di conseguenza, la superficie di non meno di 650 mq, valutata senza tenere conto dell'area di sedime della villa, andrebbe ad inglobare una maggiore area del terreno in oggetto, ovvero quello ricompreso all'interno dei confini del mappale 1073, la quale si estenderebbe sul promontorio adiacente.

La ricostruzione sopra analizzata è consultabile graficamente nelle due versioni sopra identificate, precisamente nelle tavole 2.1 e 2.2 ricomprese nel più ampio Allegato E – Elaborati grafici.

Nella tavola 2.3 del medesimo Allegato E, invece, lo scrivente ha riprodotto la soluzione che più rappresenta una servitù per destinazione del padre di famiglia, elaborata nella stessa planimetria del lotto reperita dal suddetto titolo edilizio assentito. In particolare, è stata applicata una fascia di un metro a partire dalla linea della copertura del fabbricato, apprezzata in pianta, per tutto il perimetro della villa. Tale punto di riferimento garantisce, quindi, una fascia più ampia rispetto al riferimento valutato dai prospetti perimetrali del fabbricato. Inoltre, nelle aree in cui sono presenti le scale esterne, tale fascia è stata ampliata sino al pieno contenimento delle scale stesse.

Questa soluzione consente il totale accesso all'immobile da tutti gli ingressi nel tempo realizzati, oltre al passaggio pedonale lungo tutto il perimetro della villa. L'individuazione grafica dell'area destinabile a servitù per destinazione del padre di famiglia ha determinato una superficie pari a circa 108 mq.

Tale area non comprende la zona barbecue, quella relativa alla riserva idrica e neanche l'area esterna completamente pavimentata in pietra.

Lo scrivente sottolinea che è totalmente differente avere l'area determinata per destinazione del padre di famiglia, la quale consente i regolari accessi all'immobile e rappresenta il tratto esterno più prossimo ai prospetti dell'immobile, dall'individuare un'area a proprio piacimento ed estensione, totalmente ricompresa in un ulteriore lotto di terreno esterno alla proprietà della villa, sulla quale creare un'apposita area cortilizia di pertinenza, con estensione a piacimento, rifinita e comprensiva di manufatti come il barbecue e la riserva idrica.

Alla luce di tale considerazione, lo scrivente ribadisce ulteriormente che la richiesta effettuata dagli odierni legittimi proprietari della villa in riferimento alla superficie, risulta nettamente maggiore rispetto all'individuazione di un'area legittimamente da destinare a servitù per destinazione del padre di famiglia, valutata secondo adeguati criteri.

Pertanto, le due simulazioni riportate nelle tavole 2.1 e 2.2 ricomprese nell'Allegato E – Elaborati grafici, rispecchiano due distinte opzioni che potrebbero svilupparsi nel tempo in conseguenza delle azioni che le parti interessate intenderanno porre in essere. L'opzione di fondo coincide con il garantire la servitù per destinazione del padre di famiglia, con una superficie congrua, sufficiente, aderente al perimetro della villa, la quale si estende per circa 108 mq ed è meglio rappresentata nella tavola 2.3 dell'Allegato E.

L'altra opzione è relativa ad una ipotetica azione di usucapione dell'area circostante la villa, la quale includerebbe un'area decisamente maggiore, come quella rappresentata nelle tavole 2.1 e 2.2 del già menzionato Allegato E, e indicata dagli odierni proprietari della villa nelle osservazioni analizzate.

Di certo non si può intendere servitù per destinazione del padre di famiglia una superficie ampia “non meno di 650 mq”.

Il sopra citato Allegato E si completa con la tavola 1.1 la quale riporta l'inquadramento satellitare della zona di interesse, e con la tavola 1.2, relativa all'inquadramento catastale.

In conclusione, e in riferimento ai ragionamenti sopra esposti, lo scrivente sottolinea quanto segue. In caso di alienazione del terreno in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Arzachena al Foglio 10, Particella 1073, identificato con il Lotto di vendita 06, un eventuale e futuro aggiudicatario dovrà tener conto del fatto che, in caso di azione legale promossa da parte degli attuali proprietari della villa, per rivendicare l'aria circostante il fabbricato a qualsiasi titolo, ad esito di detta vertenza giudiziaria, potrebbe doversi garantire la servitù per destinazione del padre di famiglia, nell'area immediatamente adiacente alla villa, identificata dallo scrivente nella tavola 2.3 dell'Allegato E – Elaborati grafici, corrispondente con una superficie pari a circa 108 mq.

Inoltre, l'eventuale e futuro aggiudicatario dovrà tener conto anche del fatto che, i proprietari della villa potrebbero promuovere un'azione di usucapione, che avrà le sue regole ed i suoi esiti, per quanto concerne la più ampia zona circostante l'immobile. In questo caso, la superficie interessata è pari a circa 730 mq, così come rappresentato nella tavola 2.1 relativa alla "versione A", ricompresa nell'Allegato E – Elaborati grafici, la quale si ritiene la più verosimile rispetto alla "versione B" da 740 mq.

Le suddette ipotetiche condizioni, allo stato attuale non sono perfettamente accertabili, ma saranno determinate esclusivamente a fronte di una eventuale causa legale promossa dagli odierni proprietari della villa. Tali precisazioni si ritengono doverose al fine di informare un eventuale e futuro aggiudicatario del terreno in oggetto.

Tutto ciò porterebbe, oltre ad una superficie disponibile del terreno inferiore rispetto all'attualità ed all'avviso di vendita, nella disponibilità dell'ipotetico aggiudicatario, anche ad un minor valore, conseguente alla superficie da decurtare in uno dei due casi sopra ipotizzati. È possibile ipotizzare tale minor valore partendo dal costo unitario indicato nella perizia redatta dal Geom. Aisoni nell'ambito della procedura fallimentare, relativa al terreno in oggetto. Il C.T.U. all'epoca incaricato, nella suddetta relazione di perizia indicava un valore unitario pari a 50,00 €/mq.

Pertanto, nella soluzione prevista nella tavola 2.1, ovvero l'ipotetica usucapione di una superficie pari a circa 730 mq, il corrispondente minor valore del terreno relativo all'area oggetto di cessione è pari a 36.500,00 €.

Mentre, nella soluzione prevista nella tavola 2.3, la quale corrisponde esclusivamente alla servitù per destinazione del padre di famiglia, la superficie è pari a circa 108 mq, e il corrispondente minor valore del terreno relativo all'area oggetto di cessione è pari a 5.400,00 €.

I calcoli sopra riportati sono esclusivamente indicativi e teorici, e si riferiscono al valore unitario indicato nella perizia originale. Al fine di valutare esattamente il minor valore determinato dalla superficie del terreno ipotizzata in cessione, occorrerà valutare il valore finale di aggiudicazione dell'intero terreno.

Con quanto sopra illustrato, lo scrivente ritiene di aver fornito sufficiente chiarimento e riscontro circa le tematiche trattate, anche al fine di consentire alla Curatela una gestione dell'immobile presente e futura tenendo conto ogni elemento di rilievo ed incidenza sull'alienazione del bene in oggetto nell'ambito della procedura fallimentare, mettendo in evidenza le possibili criticità in capo al terreno che potrebbero svilupparsi successivamente all'aggiudicazione dello stesso.

## **Conclusioni**

Avendo assolto il mandato affidatomi, ritenendo di aver sufficientemente approfondito le tematiche tecniche richiamate da parte della Spett.Le Curatela e riguardanti l'immobile n° 06, sito nel Comune di Arzachena e più precisamente all'interno del Condominio "Rena Bianca" in Località Baja Sardinia, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente nota tecnica e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente nota tecnica riguarda il solo immobile sopra individuato e di proprietà della ditta fallita. Questo deve intendersi facente parte del più ampio complesso di cui all'elenco degli immobili.

Cagliari li 12/11/2025

In Fede,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegati:

- Allegato A – Avviso di vendita;
- Allegato B – Osservazioni all'avviso di vendita
- Allegato C – Parere legale
- Allegato D – Documentazione progettuale
- Allegato E – Elaborati grafici
- Allegato F – Documentazione catastale;
- Allegato G – Documentazione fotografica.