

TRIBUNALE DI ORISTANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 10/2024 RES

PARERE TECNICO IN MERITO ALL'ISTANZA DEL PROFESSIONISTA
DELEGATO ALLA VENDITA



Risposta alla richiesta chiarimenti

In risposta alla richiesta chiarimenti pervenuta al sottoscritto in data 29.09.2025, si conferma che l'accesso alle due proprietà oggetto di pignoramento avviene attualmente attraversando un terzo mappale, non pignorato (Foglio 4 – Mappale 31 nel Comune di Paulilatino), comunque in proprietà per una quota pari ad 1/9 all'esecutato.

Le quote di proprietà del mappale, come da visura storica che si allega, sono le seguenti:

Situazione degli intestati dal 24/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9
2			(1) Proprieta' 1/9
3			(1) Proprieta' 1/9
4			(1) Proprieta' 6/9
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2008 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009			

La situazione è derivata dalla denuncia di successione di

La stessa titolarità valeva anche per i due immobili pignorati, e questo sino al con rogito del 06.09.2017 (Rep. 11943) con cui il (esecutato) acquistava le quote dai restanti titolari risultandone quindi unico proprietario.

L'accesso agli immobili pignorati è sempre avvenuto attraversando uno stradello interno al mappale 31 del foglio 4.

Se si osserva la seguente immagine si potrà notare come all'interno di questo mappale sia ben visibile una strada, con accesso diretto dalla strada comunale, da sempre utilizzata per raggiungere i mappali pignorati.



Immagine 1 – Foto aerea attuale



La stessa situazione risulta evidente anche osservando le seguenti foto aeree risalenti rispettivamente al 2003 ed al 1997, quindi oltre venti anni antecedenti il pignoramento.

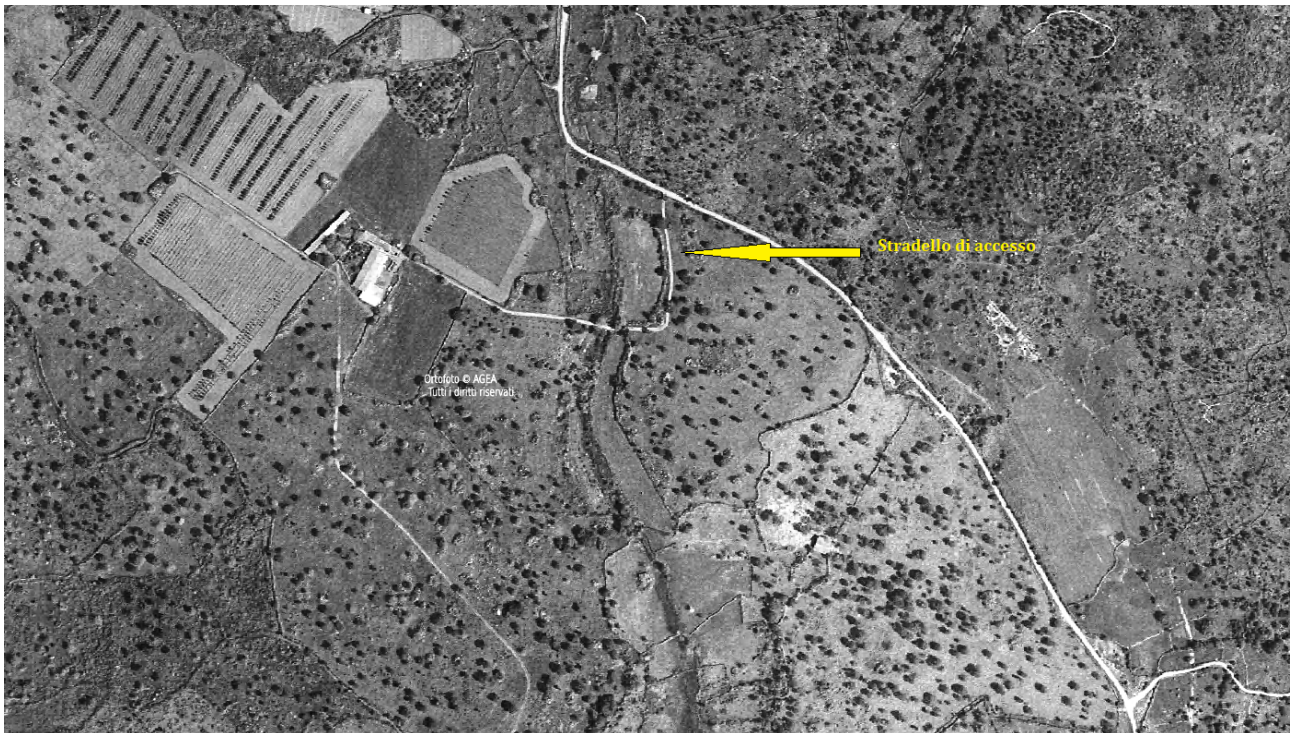


Immagine 2 - Foto aerea del 2003



Immagine 3 - Foto aerea del 1997

(Le foto aeree sono tutte reperibili al seguente link

<https://www.sardegnaeoportale.it/webgis2/sardegnaSIT/pc/index.jsp>).



Considerato che sono ben visibili e permanenti le opere destinate al passaggio, trattasi a tutti gli effetti di una servitù definita **“apparente”**.

Per questo motivo in caso di vendita del fondo, la servitù di passaggio, esercitata in modo continuo e pacifico da oltre vent’anni, costituirà servitù usucapita ai sensi dell’art. 1061 c.c.

Si riportano alcune fotografie dello stato dei luoghi da cui è ben visibile quella che è tutt’oggi la situazione del fondo gravato da servitù.

L’ingresso al terreno catastalmente individuato al foglio 4, mappale 31 (fondo servente) avviene dalla strada comunale attraverso un ampio varco di larghezza pari a circa 15 ml (Foto 1).



Foto 1 – Varco di ingresso dalla strada comunale

Da qui si sviluppa lo stradello di lunghezza pari a circa 170 metri lineari che costituiva e tutt’oggi costituisce servitù di passaggio per l’accesso ai terreni pignorati (Foto 2-3-4)





Foto 2 – Stradello costituente la servitù di passaggio



Foto 3 – Stradello costituente la servitù di passaggio





Foto 4 – Stradello costituente la servitù di passaggio – Ultimo tratto prima del cancello di ingresso ai terreni pignorati

Una volta percorso lo stradello si raggiunge il ponticello di attraversamento dei “Rio Bubolica” oltre il quale è immediatamente presente il cancello di accesso ai terreni pignorati (Foto 5).



Foto 5 – Cannello di ingresso ai terreni pignorati



Ulteriori precisazioni

All'articolo 3 dell'atto di compravendita con cui il [REDACTED] acquistava le restanti quote legittime si specificava che *“Gli immobili vengono trasferiti a corpo e non a misura e con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, **servitù attive e passive**, nulla escluso od eccettuato, visto e gradito dalla Parte Acquirente”*.

Conclusioni

Si può concludere affermando che il lotto pignorato, allo stato attuale, non risulta precluso ed allo stesso tempo si ritiene che il valore dello stesso, così come determinato nella relazione di CTU, non debba essere modificato.

Allegati

Visure storiche dei beni pignorati (fondo dominante)

Visura storica del terreno di cui al foglio 4 mappale 31 (fondo servente)

ARTICOLO 3. EFFETTI - POSSESSO

Oristano 21.10.2025

Firmato il CTU
Ing. Francesco Fais



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Dati della richiesta	Comune di PAULILATINO (Codice:G384)
Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO
	Foglio: 3 Particella: 271

Area di enti urbani e promiscui dal 29/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	271		-	ENTE URBANO	13 30				
TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2016 Pratica n. OR0033640 in atti dal 29/06/2016 presentato il 29/06/2016 (n. 33640.1/2016)										
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:256 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:270 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune G384 - Foglio 3 - Particella 271/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	256		-	PASCOLO 3	31 62 36		Euro 489,97	Euro 326,64	
TABELLA DI VARIAZIONE del 25/01/2011 Pratica n. OR0015388 in atti dal 25/01/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 15388.1/2011)										
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:134 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:257 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/01/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9 fino al 29/06/2016
2			(1) Proprieta' 1/9 fino al 29/06/2016
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 29/06/2016
4			(1) Proprieta' 6/9 fino al 29/06/2016
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2008 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	3	134		-	PASCOLO 3	32 07 90		Euro 497,02	Euro 331,35	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. OR0062613 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 31046.1/2007)
Notifica					Partita					
Annotazioni		di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	3	134		-	PASC CESPUG 1	32 07 90		Euro 414,19 L. 801.975	Euro 165,67 L. 320.790	Impianto meccanografico del 03/10/1985
Notifica					Partita		3867			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Situazione degli intestati dal 24/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9 fino al 25/01/2011
2			(1) Proprieta' 1/9 fino al 25/01/2011
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 25/01/2011
4			(1) Proprieta' 6/9 fino al 25/01/2011
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2008 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/10/2008
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/10/1985	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Dati della richiesta	Comune di PAULILATINO (Codice:G384)
Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO
	Foglio: 3 Particella: 272

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 8/9 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprieta' 1/9

Unità immobiliare dal 28/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	3	272		-	SEMINATIVO 3	22 22 31		Euro 286,93	Euro 195,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/05/2022 Pratica n. OR0034016 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 34016.1/2022)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/05/2022 all'Organismo Pagatore ARGEA con la domanda ARGEA.ADU.2022.0016090 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARGEA.CAA1651.2022.0000805)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/08/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	3	272		-	PASCOLO 3	22 22 31		Euro 344,32	Euro 229,55	FRAZIONAMENTO del 10/08/2017 Pratica n. OR0037244 in atti dal 10/08/2017 presentato il 09/08/2017 (n. 37244.1/2017)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:270 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:273 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/09/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 8/9 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 06/09/2017 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU) Repertorio n. 11943 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3893.1/2017 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 12/09/2017			

Situazione degli intestati dal 10/08/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9
2			(1) Proprieta' 1/9 fino al 06/09/2017
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 06/09/2017
4			(1) Proprieta' 6/9 fino al 06/09/2017
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 10/08/2017 Pratica n. OR0037244 in atti dal 10/08/2017 presentato il 09/08/2017 (n. 37244.1/2017)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	3	270		-	PASCOLO 3	31 49 06		Euro 487,91	Euro 325,27	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2016 Pratica n. OR0033640 in atti dal 29/06/2016 presentato il 29/06/2016 (n. 33640.1/2016)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:256 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:271 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/06/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/08/2017
2			(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/08/2017
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 10/08/2017
4			(1) Proprieta' 6/9 fino al 10/08/2017

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

DATI DERIVANTI DA	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2016 Pratica n. OR0033640 in atti dal 29/06/2016 presentato il 29/06/2016 (n. 33640.1/2016)
--------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	256		-	PASCOLO 3	31 62 36		Euro 489,97	Euro 326,64	TABELLA DI VARIAZIONE del 25/01/2011 Pratica n. OR0015388 in atti dal 25/01/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 15388.1/2011)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:134 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:257 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/01/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9 fino al 29/06/2016
2			(1) Proprieta' 1/9 fino al 29/06/2016
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 29/06/2016
4			(1) Proprieta' 6/9 fino al 29/06/2016
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2008 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	134		-	PASCOLO 3	32 07 90		Euro 497,02	Euro 331,35	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. OR0062613 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 31046.1/2007)
Notifica						Partita				
Annotazioni		di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	3	134		-	PASC CESPUG 1	32 07 90		Euro 414,19 L. 801.975	Euro 165,67 L. 320.790	Impianto meccanografico del 03/10/1985
Notifica						Partita	3867			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9 fino al 25/01/2011
2			(1) Proprieta' 1/9 fino al 25/01/2011
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 25/01/2011
4			(1) Proprieta' 6/9 fino al 25/01/2011
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2008 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/10/2008
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/10/1985	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Dati della richiesta	Comune di PAULILATINO (Codice:G384)
	Provincia di ORISTANO
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 31

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/9
2		(1) Proprieta' 1/9
3		(1) Proprieta' 1/9
4		(1) Proprieta' 6/9

Unità immobiliare dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	31		AA	SEMINATIVO 3	4 00 00		Euro 51,65	Euro 35,12	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. OR0246508 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76883.1/2007)
				AB	PASCOLO 3	2 10 75		Euro 32,65	Euro 21,77	
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE						

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	31		-	PASCOLO 3	6 10 75		Euro 94,63	Euro 63,09	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. OR0062622 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 31055.1/2007)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	4	31		-	PASC CESPUG 1	6 10 75		Euro 78,86 L. 152.688	Euro 31,54 L. 61.075	Impianto meccanografico del 03/10/1985
Notifica						Partita	3867			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9
2			(1) Proprieta' 1/9
3			(1) Proprieta' 1/9
4			(1) Proprieta' 6/9
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/2008 - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/10/2008
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/10/1985	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.