

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

NOTA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO B – OSSERVAZIONI ALL’AVVISO DI VENDITA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO B – OSSERVAZIONI ALL’AVVISO DI VENDITA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

NOVEMBRE 2025

1

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.**

Egredi 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.

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

NOVEMBRE 2025

2

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.

LOTTO N.7

L'avviso di vendita e la perizia dell'ing. Pilo (v. pagg. 65, 70, e 88 e ss. della perizia) correttamente indicano nel terreno n. 7 la presenza di servitù e manufatti, consistenti in piccole pertinenze impiantistiche, realizzate sulla recinzione, e riconducono servitù e manufatti all'attiguo condominio Rena Bianca.

Dobbiamo precisare che nella recinzione perimetrale del terreno, lato fronte mare, è presente anche una nicchia dove (da tempo) è alloggiato il contatore dell'acqua servente il nostro immobile.

Da quel punto inizia un tubo interrato che, attraversando prima il lotto n.7 e poi il lotto n. 6, porta l'acqua al nostro immobile.

Tanto comunichiamo per le valutazioni di Vostra competenza.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Cagliari, 15.11.2022

[Redacted signature area]