

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**R.G.Es. n. 321/2017****G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari****CHIARIMENTI RICHIESTI ALL'UDIENZA DEL 03/12/2024****CTU: Arch. Silvia Calcina****VISTO** il provvedimento del Giudice emesso in data 03.12.2024, che recita:

“letto il ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato il 5.11.2024 dal professionista delegato con cui deduce la possibile interclusione dei cespiti subastati, segnatamente: “Dalla lettura della perizia, a pag. 3 e seguenti, si apprende che l’abitazione pignorata è dotata di due accessi, il primo dalla strada provinciale 59, Arzachena – Porto Cervo, attraverso altri terreni della stessa proprietà, non pignorati, il secondo, dalla Strada Provinciale 54, Portisco-Porto Cervo. Il primo accesso consente il raggiungimento della scala che immette nella veranda dell’appartamento pignorato, chiusa da vetrate, oltrepassando i mappali 864, 28 e 399 del foglio 34, mentre il secondo accesso, quello dalla Strada Provinciale 54, consente il raggiungimento dell’appartamento pignorato attraverso il mappale 691.

Poiché sembrerebbe che il primo ingresso (per raggiungere la scala che porta all’appartamento è necessario attraversare i mappali 864-28 e 399) ed il secondo ingresso (per raggiungere la scala che porta all’appartamento è necessario attraversare il mappale 691) necessiterebbero dell’attraversamento di mappali non pignorati, l’immobile da porre in vendita parrebbe privo di accesso diretto alla via pubblica o di accesso tramite servitù di passaggio su altre proprietà”; letta la perizia di stima a firma dell’ing. Silvia Calcina che nulla dice al riguardo, nonostante l’esperto avrebbe dovuto rispondere a tale quesito nella perizia di stima; ritenuto di dover acquisire una relazione a chiarimenti da parte dell’esperto stimatore affinché chiarisca se il bene è intercluso e, in caso di risposta affermativa, dica se risulta costituita una servitù di passaggio.

P.Q.M.

Dispone che l’esperto stimatore renda i chiarimenti richiesti in parte motiva entro il termine di giorni 30”.

La sottoscritta CTU fornisce la seguente Risposta:

Come riportato nel virgolettato, **in perizia è specificato che**, per raggiungere l’abitazione in oggetto attraverso il primo accesso, come per il secondo, **sia necessario attraversare** i terreni di cui sono stati indicati i dati catastali, con la precisazione che si tratta di **terreni della stessa proprietà, ma non oggetto di pignoramento**.

Di conseguenza, l’affermazione secondo cui *“l’immobile da porre in vendita parrebbe privo di accesso diretto alla via pubblica o di accesso tramite servitù di passaggio su altre proprietà, è erronea poiché, l’accesso ad essa è consentito in virtù della “destinazione del*



padre di famiglia” ai sensi dell’art. 1062 c.c..

In ogni caso, dalla relazione è palesemente desumibile che non risulti costituita alcuna servitù di passaggio sino alla data del 29/10/2021, ovvero al momento in cui è stata depositata la perizia di stima.

Ed è, di conseguenza, ragionevole ipotizzare che il regime di comproprietà tra le stesse parti sia del bene pignorato che dei lotti ad esso circostanti e non oggetto di pignoramento presupponga l’inutilità di una servitù di passaggio.

Peraltro, dalla perizia si evince che il fronte nord dell’edificio affaccia su un terreno (mappale 691) nel quale sono state tracciate le sagome di diversi stalli per auto e che viene utilizzato dai clienti delle attività commerciali poste al piano terra dello stesso edificio che vi accedano dalla Strada Provinciale 54. Si può dunque ragionevolmente ritenere che, per l’uso che ne viene fatto, il mappale 691 sia e resti a disposizione dei clienti e privo di recinzione o di barriere, non essendo presente alcuna altra area idonea allo stallo di autoveicoli tra la Strada Provinciale e il fabbricato.

Ciò premesso, valuti il giudice l’opportunità di imporre la costituzione di servitù di passaggio, da porre a carico dei fondi serventi.

Olbia, 02/01/2025

Arch. Silvia Calcina

