

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IMMOBILE PIGNORATO

Creditore procedente Procedura n. 61/2023	
Procuratrice Procedura n. 61/2023	
Debitore pignorato Procedura n. 61/2023	

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione Dott.

nell'ambito della procedura in epigrafe

ed in seguito all'udienza del 03_03_2026, sottopone al CTU i seguenti quesiti:

“dica il c.t.u. se, per accedere all immobile pignorato, sia necessario il passaggio su terreno non oggetto di pignoramento, né di una costituita servitù di passaggio, e se, pertanto, il bene pignorato sia intercluso;

chiarisca il c.t.u. se il cortile ritenuto di pertinenza dell immobile pignorato, della consistenza di mq. 298,52 sia di esclusiva pertinenza del predetto immobile, oppure se lo sia anche dell immobile di cui al foglio 189, mappale 179 sub 1, non pignorato, che identifica l'immobile posto al piano terra e di proprietà del fratello del debitore esecutato.

Dica, in tal caso, se sia opportuno ridurre, ed in quale misura, il valore di stima del bene”.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'accesso all'immobile intercluso pignorato identificato al Foglio 189 Particella 172 Subalterno 2, avviene tramite strada sterrata su terreno non oggetto di pignoramento identificato al Foglio 189 Particella 5, intestato al Sig. (proprietà per ½) e al Sig. (proprietà per ½) come da visura storica ([ALLEGATO 1](#) all'integrazione). L'eventuale nuovo acquirente ha diritto per legge (art. 1051 c.c.) a una servitù coattiva di passaggio per raggiungere la via pubblica, ma il problema non sussiste in quanto il sig. dichiara che il diritto di passaggio tramite strada sterrata è lecito grazie all'accordo tra i comproprietari del terreno identificato al Foglio 189 Particella 5, Sig. e suo fratello Sig. . Attualmente il Sig. risulta deceduto e l'erede testamentario è il Sig. , occupante dell'immobile al piano terra, per cui anche un eventuale frazionamento del terreno identificato al Foglio 189 Particella 5 non andrà ad inficiare sulla strada sterrata che rappresenta l'unico percorso che congiunge l'immobile pignorato con la strada pubblica. Il percorso principale, indicato come percorso (1) in verde, per accedere al compendio costituito da PT e P1, avviene come già detto, tramite stradina sterrata contenuta interamente nel mappale 5 ([ALLEGATO 2](#) all'integrazione) e termina per accedere alla scala in cemento concessionata da progetto per arrivare sul pianerottolo d'ingresso dell'abitazione al piano primo ([ALLEGATO 3](#) all'integrazione) del Geom , con relativa foto scattata durante il rilievo ([ALLEGATO 4](#) all'integrazione). Esiste un percorso alternativo per l'accesso all'immobile pignorato, cosiddetto percorso (2) in rosso, che è il proseguimento del percorso principale all'interno del terreno identificato al Foglio 189 Particella 5 e termina per accedere ad una scalinata in granito ad arco ([ALLEGATO 5](#) all'integrazione) in modo da ritrovarsi sul pianerottolo d'ingresso dell'abitazione al piano primo. La scalinata ad arco è abusiva e non risulta agli atti del Comune di Tempio Pausania alcuna progettazione. Il nuovo acquirente dovrà chiedere al Comune di Tempio Pausania un accertamento di conformità per la sanatoria con spese pari a € 2.000,00. Il cortile di pertinenza è del compendio (Piano Terra e Piano Primo), quindi usufruibile da entrambi i proprietari delle rispettive abitazioni e ciò riduce il valore dell'immobile alla seguente stima:

VALORE DELL'IMMOBILE = 152.525,20 €

L'abuso menzionato comporta il seguente costo da detrarre al valore del bene senza abusi, ossia € 2.000,00 per sanare la scala ad arco abusiva.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di marzo 2026, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 150.525/00 (CENTOCINQUANTAMILACINQUECENTOVENTICINQUE/00 euro).

INDICE

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

, 05/03/2026

il C. T. U.
Ing. Laus Salvatore