

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

R.G. ES. IMM. n. 92/2020

Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Di Giacomo

Professionista Delegato: Avv. Elena Piccinu

## NOTA INTEGRATIVA E CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA E.I. 92/2020

Il sottoscritto **Architetto Pier Franco LOI**, con studio in Olbia, via Lanfranco 2B, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n.398, nominato CTU nel procedimento in epigrafe, espone quanto segue:

premesso che:

- In data 14/05/2025, il Professionista Delegato, Avv. Elena Piccinu, depositava apposita relazione dalla quale emergeva l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sul bene in oggetto, originata dall'atto a rogito Notaio Giuliani del 01/03/2006 (rep. 202729) e confermata dall'esame della "Tavola delle Servitù";
- All'udienza del 22/01/2026, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alessandro Di Giacomo, rilevata la necessità di verificare l'impatto di tale peso sul valore del compendio pignorato, invitava il sottoscritto CTU ad eseguire l'aggiornamento della stima in considerazione della predetta circostanza;
- In data 21/05/2026, lo scrivente CTU ha effettuato un apposito sopralluogo integrativo presso l'immobile per accertare lo stato dei luoghi e l'effettiva configurazione delle modalità di accesso alla servitù riscontrata.

Tutto ciò premesso, lo scrivente CTU espone qui di seguito le proprie motivate conclusioni tecniche, evidenziando sin d'ora che — per le ragioni di fatto e di diritto di seguito esposte — la fattispecie rilevata non incide sul valore del bene e non richiede alcuna variazione economica della stima già depositata.



## 1. Valore di Stima

In adempimento a quanto disposto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione e a seguito delle verifiche del Professionista Delegato, si ricostruisce la catena dei trasferimenti del bene:

1. Atto del 01/03/2006 (Notaio Gianfranco Giuliani, rep. n. 202729): La società [REDACTED] (allora proprietaria dell'intero complesso) vendeva alla società [REDACTED] la piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Comune di Olbia, in zona industriale, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 33, Particella 930, subalterno 5 (da cui è derivato l'attuale subalterno 60). In tale sede veniva costituita la servitù, con espresso richiamo all'allegato sub lettera "A" ("Tavola delle Servitù");
2. Atto del 20/09/2011 (Notaio Pistilli, rep. n. 98294): La società [REDACTED] conferiva il medesimo bene nella società [REDACTED] (oggi in liquidazione, esecutata). Trattandosi di atto interno non verso terzi, la servitù non veniva menzionata nel quadro D della nota di trascrizione, ma rimane pienamente sussistente e opponibile in virtù del titolo originario.

L'atto di acquisto del 01/03/2006 a rogito Notaio Gianfranco Giuliani, rep. n. 202729, dichiara testualmente:

*"il cortile di pertinenza dell'unità immobiliare venduta è gravato da servitù di passaggio pedonale per l'accesso a contatori, alle vasche di riserva idrica ed ai servizi comuni. In tutte le dette aree di accesso è fatto divieto di sosta di automobili, materiali o mezzi di alcun genere."*

A scioglimento dei rilievi sollevati, si rappresenta che la presenza della servitù di passaggio pedonale, gravante sull'immobile identificato in catasto come ex subalterno 5, attuale subalterno 60, non comporta alcun deprezzamento del valore commerciale del bene già quantificato nella relazione principale.

L'esistenza di tale diritto di transito configura un peso limitato e circoscritto e rientra nelle normali tolleranze di godimento dei beni condominiali o limitrofi, e tale da non determinare alcuna apprezzabile incidenza sulla commerciabilità, sulla funzionalità o sul valore intrinseco del cespite. Ne consegue che non si ravvisano elementi idonei a giustificare una revisione in diminuzione della stima già depositata, i cui valori restano integralmente confermati per il prosieguo della procedura esecutiva.

## 2. Individuazione della servitù di passaggio pedonale

A precisazione di quanto sopra, si evidenzia che l'atto di provenienza richiama espressamente l'allegato sub lettera "A", denominato "Tavola delle Servitù". Tale elaborato planimetrico, sottoscritto dai comparenti e dal Notaio rogante, individua graficamente e con efficacia vincolante l'esatta localizzazione delle aree comuni e della servitù medesima.

Lo scrivente CTU ritiene tuttavia necessario precisare che il tassativo divieto di sosta richiamato nell'atto deve essere interpretato con riferimento esclusivo alla precedente e più ampia superficie originariamente gravata dalla servitù, come peraltro desumibile dalla citata planimetria, nella quale le aree interessate risultano specificamente contrassegnate da una campitura scura (originariamente in colore arancione) e dal relativo simbolo di divieto di sosta.

Un'interpretazione estensiva e rigidamente applicata di tale clausola determinerebbe, infatti, una indebita compressione dell'ordinario e legittimo utilizzo del cortile da parte della proprietà esecutata/fallita — nonché del futuro aggiudicatario — in assenza di concrete esigenze funzionali dei titolari della servitù, il cui diritto risulta limitato al mero transito pedonale e occasionale.



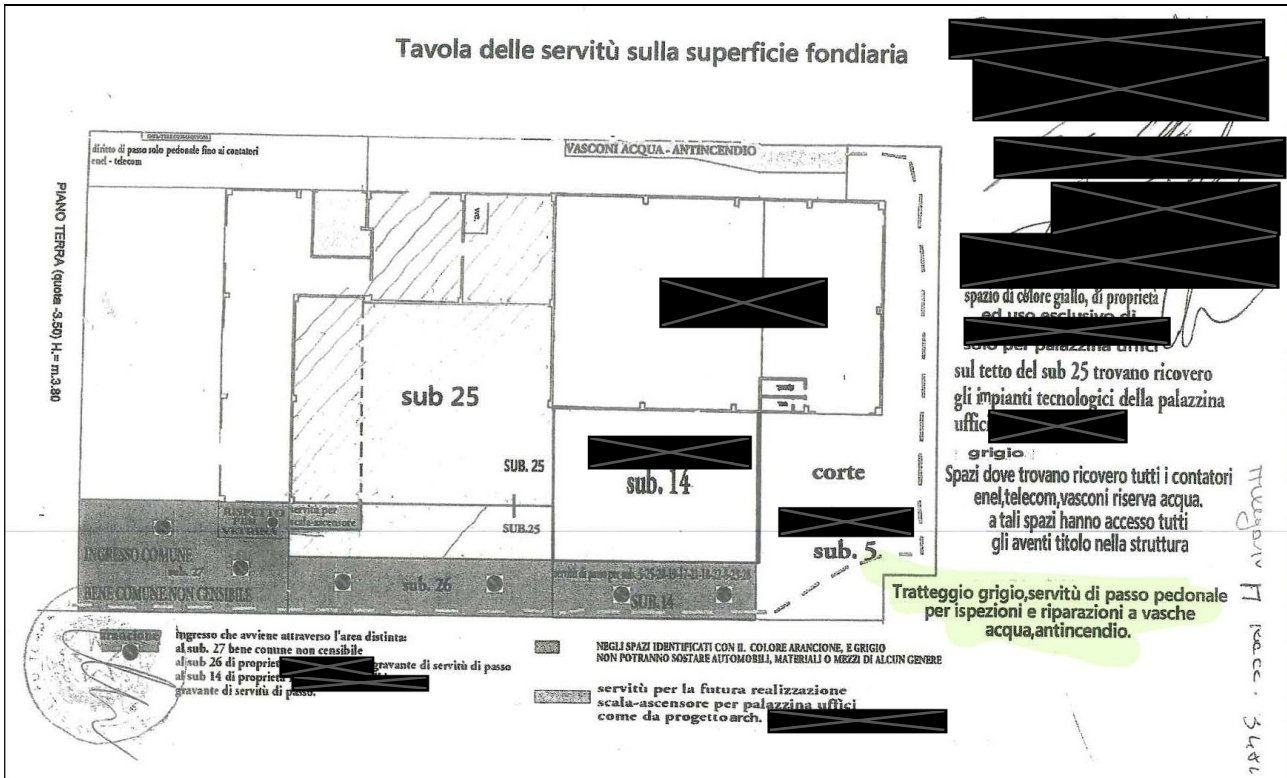


Fig. 1 - Tavola delle servitù - Allegato sub lettera "A" dell'atto notarile del 01/03/2006.

### 3. Risultanze del Sopralluogo

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 21 maggio 2026, lo scrivente CTU ha rilevato che il cortile distinto al sub. 60 risulta attualmente interrotto a seguito dell'ampliamento del fabbricato, con realizzazione del vano rimessaggio imbarcazioni e del vano scala.

Conseguentemente, l'accesso ai locali tecnici, ai contatori e alle vasche di riserva idrica censiti al sub. 11 da parte dei titolari del diritto di servitù non può più svolgersi esclusivamente attraverso il cortile esterno, rendendosi necessario il passaggio anche all'interno dei suddetti vani.



Fig. 2 - Vista dell'area (sub. 11) interessata da contatori, vasche di riserva idrica e servizi comuni.



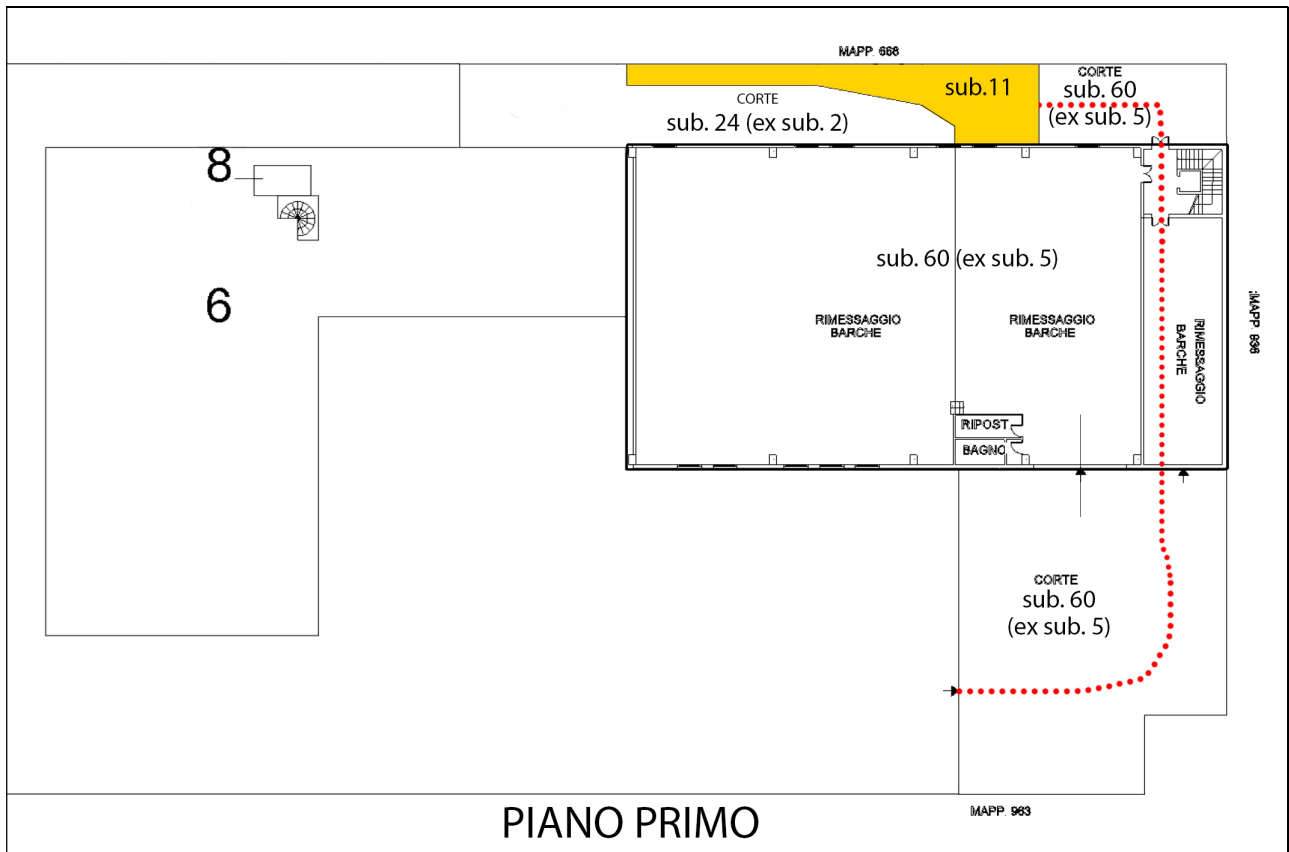


Fig. 3 – Planimetria catastale con individuazione dell'area.

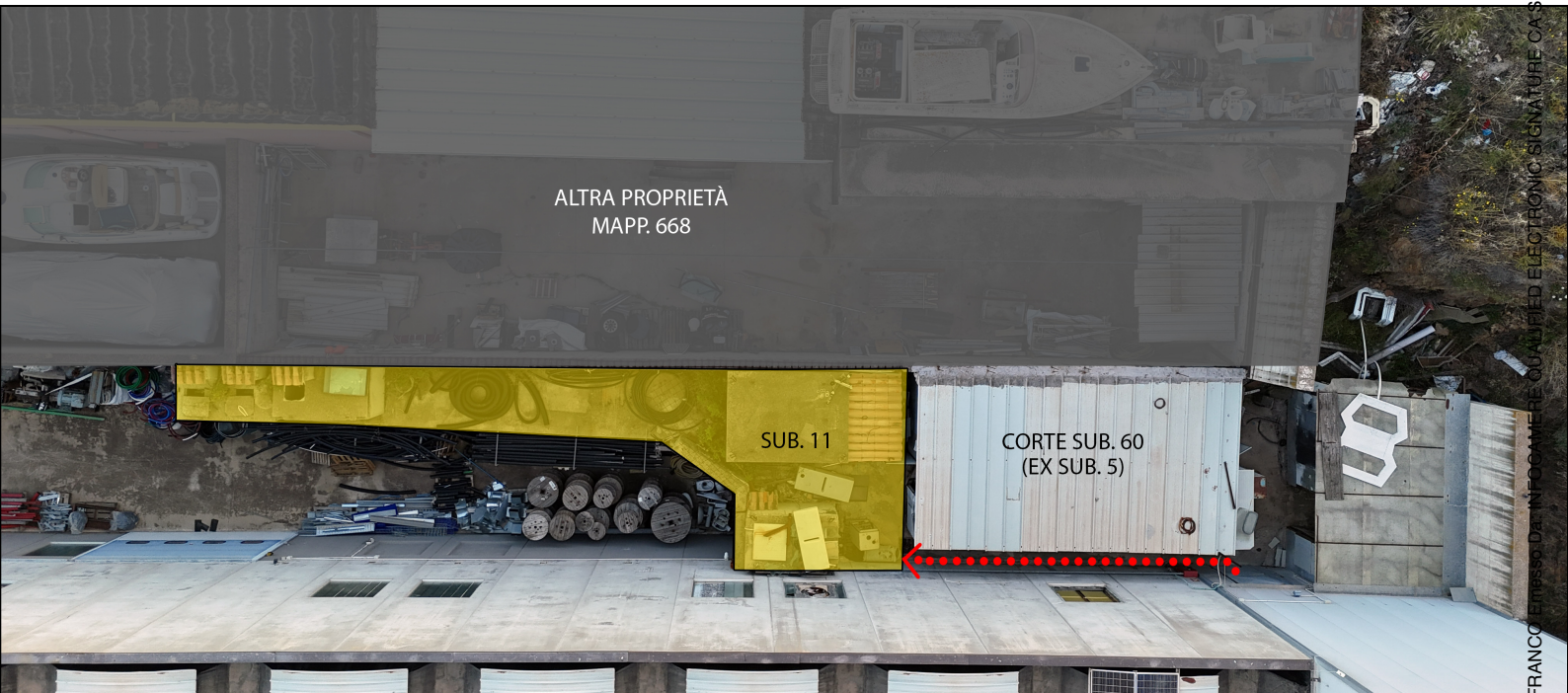


Fig. 4 – Dettaglio ortofoto drone DJI – individuazione del Sub. 11 e dell'accesso dalla porzione di corte del Sub. 60.





Fig. 5 – Dettaglio dell'accesso dalla pubblica viabilità fino al cancello della corte del Sub. 60 (tratteggi color arancio).



Fig. 6 – Dettaglio foto drone del percorso della servitù sulla corte del Sub. 60 fino al fabbricato (tratteggi color rosso).



#### **4. Modalità Attuative del Passaggio e Soluzioni Tecniche**

Al fine di garantire il pieno esercizio del diritto di accesso in favore dei soggetti interessati (enti erogatori e/o condomini) e, al contempo, preservare la piena commerciabilità e fruibilità del subalterno 60, si ritiene opportuno individuare le seguenti modalità operative:

- Natura del passaggio: il transito all'interno dell'ultimo locale dell'unità immobiliare dovrà avere carattere strettamente occasionale ed essere consentito esclusivamente per comprovate esigenze di necessità e urgenza, quali letture periodiche dei contatori, interventi manutentivi indifferibili o riparazioni di guasti;
- Dispositivi di accesso: l'accesso potrà essere garantito mediante consegna di chiave fisica ovvero, preferibilmente, tramite installazione di dispositivo di accesso elettronico con codice. Tale ultima soluzione appare maggiormente funzionale sotto il profilo gestionale, consentendo alla proprietà di rilasciare credenziali temporanee, monitorare gli accessi ed evitare la duplicazione di chiavi fisiche.

Con le suddette prescrizioni, il diritto di servitù risulta integralmente salvaguardato nei limiti del necessario esercizio del diritto di transito, senza pregiudicare il pieno utilizzo del cortile e confermando, conseguentemente, l'assoluta invariabilità della stima economica già depositata.

Con l'osservanza del mandato ricevuto.

Olbia lì, 22 maggio 2026

**In fede**  
**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

