

Arch. Luisa Sessa

*C.T. e Perito del Tribunale di Arezzo
Via Isonzo, 33/3 52100 Arezzo Tribunale di Arezzo
Cell. 3339551025*

Ill.mo G.E

Dott. Federico Pani

Avv. Chierici Mascagni

RISPOSTE ALL'AVV.CHERICI MASCAGNI PROC.E. N.95/2023

In relazione al Lotto n.1:

- negli atti di provenienza si fa riferimento alla presenza della costituzione di una servitù “...di passo pedonale a favore dei proprietari della unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Subbiano foglio 60 particella 111 sulla scala esterna comune e il locale sottotetto al fine di accedere alla caldaia che si trova nel sottotetto”; con rimando a un punto 4 in cui a penna si richiamano i “subalterni 5 e 7”.

Tale servitù non è riportata nella perizia e, pertanto, si rende necessario integrare la stessa secondo quanto previsto e riportato all’articolo 3 del provvedimento di nomina del CTU del 23 luglio 2023;

- Per completezza e chiarezza nella risposta, bisogna affrontare e capire cos’è la servitù di passaggio:

La servitù di passaggio è il diritto reale di godimento che consente al titolare di un fondo di passare su un fondo altrui per accedere al proprio.

Il diritto di servitù costituisce un peso a carico del fondo altrui, detto “**fondo servente**”, per l’utilità del “**fondo dominante**”. Si tratta di un diritto reale e non personale, ovvero il diritto appartiene al proprietario solo in quanto proprietario del “fondo dominante”. Il passaggio di proprietà del fondo dominante comporta il trasferimento automatico del diritto di servitù anche senza che ne sia fatta espressa menzione nell’atto di trasferimento. A sua volta, il peso imposto sul “fondo servente” **segue le vicende del fondo**, passando da un proprietario all’altro, con il trasferimento del bene immobile. Trattandosi di un diritto reale, la servitù non può essere trasferita separatamente dal fondo dominante, e non può essere ceduto a terzi sotto forma di godimento (locazione, uso, Abitazione).

La servitù di passaggio ha lo scopo di realizzare l’utilità di passare attraverso un fondo per raggiungerne un altro. Requisito indispensabile è che i fondi appartengano a proprietari diversi.

Il codice civile disciplina le servitù prediali al titolo VI del libro III. Le disposizioni che interessano la servitù di passaggio, senza voler citare gli articoli corrispondenti, **poiché il proprietario del Foglio 60 Particella 111 sub 6, come da pignoramento notificato e agli atti, è unico, non esiste la servitù di passaggio perché non esiste il fondo servente e il fondo dominante.**

Evidentemente è stata citata la servitù per una questione consuetudinaria, da parte del notaio ab origine.

La proprietà, dell’unico proprietario, è costituita da cantina, piano terra, scale che portano al primo piano e al sottotetto dello stesso proprietario.



Non esistendo nessuna servitù, non esiste la citazione nell'elaborato peritale, come da lei prospettato.

Per ulteriore completezza, le chiarisco che l'indagine peritale riguarda il Foglio 60 Particella 111 sub 6 e non altri; infatti per quanto riguarda il sub 7 e il sub 5, non sono oggetto di pignoramento e sono di proprietà di altri e per quanto riguarda il sub 4 è una proprietà comune (resede) non censibile e non quantificabile in mq.

- sempre negli atti di provenienza è riportata la presenza della comproprietà di una strada privata di accesso, con tanto di specifica di millesimi (200/1000).
Tale comproprietà non è dettagliata in perizia e, pertanto, si rende necessario integrare la stessa secondo quanto previsto e riportato all'articolo 3 del provvedimento di nomina del CTU del 23 luglio 2023.

- Nell'atto originario di provenienza viene descritta una strada privata pari a 200/1000, l'opera era in fase di costruzione e l'urbanizzazione non ancora effettuata.

A questo punto per chiarezza dobbiamo esplicitare che cosa significa urbanizzare una zona dopo la costruzione di un immobile.

Dopo la costruzione di un palazzo, urbanizzare l'area significa realizzare le opere necessarie per rendere l'area fruibile e sostenibile per un insediamento umano. Questo include la creazione di infrastrutture essenziali **come strade, fognature, reti idriche, illuminazione, e servizi pubblici e per tale pratica, vengono pagati gli oneri di urbanizzazione da parte del proprietario dell'immobile che richiede la concessione alla costruzione presso il comune.**

In sostanza, l'urbanizzazione dopo la costruzione di un edificio mira a dotare l'area di tutti gli impianti e servizi che consentono agli abitanti di vivere in modo confortevole e sicuro, come se fosse parte di un tessuto urbano più ampio. Questo processo può includere anche la realizzazione di spazi verdi, aree di parcheggio, e altri servizi utili per la vita quotidiana.

L'urbanizzazione non si limita alla sola costruzione di edifici, ma comprende una serie di interventi che rendono l'area funzionale e integra un nuovo insediamento urbano in modo equilibrato con il contesto circostante.

Nel nostro caso, poiché sono stati edificati dalla stessa società costruttrice, diversi edifici abitativi, oltre a quelli già esistenti, i quali attraverso la loro urbanizzazione hanno qualificato la zona e quindi la strada di cantiere, una volta privata è diventata una strada pubblica al servizio delle persone che vi abitano e di tutti i visitatori che frequentano li vari palazzi, le varie unità abitative. Anche io quale CTU ho potuto liberamente percorrere la strada, parcheggiare, senza dover chiedere il permesso ad alcuno, **perché strada pubblica.** Se fosse stato il contrario, ci sarebbe stata una delimitazione, una indicazione che non permetteva il libero accesso, per tale affermazione è stata fatta dalla scrivente anche una indagine.

Anche in tale caso non esiste necessità di indicazione nella relazione peritale, come da lei enunciato.

In relazione al Lotto n. 2:

- nella sezione "*identificazione dei beni...*" della perizia si riferisce, poi, l'esistenza di una cantina comune sottostante senza che ne siano stati specificati i relativi millesimi e identificato l'altro comproprietario.

Tale comproprietà non è dettagliata in perizia e, pertanto, si rende necessario integrare la



stessa secondo quanto previsto e riportato all'articolo 3 del provvedimento di nomina del CTU del 23 luglio 2023;

- In una delle mie pec, di risposta ai suoi dubbi, le avevo già chiarito questo punto così citando in lotto 2 al punto 1)” **Quando si fa un pignoramento e si pignora un immobile, il pignoramento riguarda anche le parti comuni dell’edificio, non esistono a parte particelle o misurazioni effettive. Allegati alla perizia vi sono tutte le planimetrie, le identificazioni catastali, non esiste niente altro al di fuori di quelle allegate. Se legge l’atto di provenienza, la cantina è in comune con [REDACTED] parente dell’esecutato”** (tale nominativo, anche in funzione della privacy, non va riportato in perizia”. Per completezza, il nostro sub 4 della Particella 591, pignorata ha la cantina a comune con il sub 3(altra proprietà citata).

La proprietà comune indivisa, nota anche come "proprietà pro indiviso", si verifica quando un immobile è posseduto da più persone contemporaneamente, ma senza una divisione fisica delle parti. In altre parole, ogni comproprietario ha una quota dell'intero bene, non una porzione specifica.

Di conseguenza, nessuna citazione deve essere fatta all’interno della relazione peritale.

- negli atti provenienza si riscontra, inoltre, la presenza di due logge, di cui una indicata a comune ad altro appartamento.

Quanto sopra non è riportato nella perizia e, pertanto, si rende necessario integrare la stessa secondo quanto previsto e riportato all'articolo 3 del provvedimento di nomina del CTU del 23 luglio 2023;

- **Per quanto riguarda la loggia da lei individuata, essa fa parte del sub 1, ovvero del resede a comune indivisibile tra la proprietà sub 4 (in pignoramento) e dal sub 3(altra proprietario), infatti fa parte del resede comune e in planimetria, giustamente non identificato.**

Anche in questo caso niente va citato in più nella relazione peritale.

- anche relativamente a questo secondo lotto, negli atti di provenienza è riportata la presenza della comproprietà di una strada privata di accesso, con tanto di specifica di millesimi (200/1000).

Tale comproprietà non è dettagliata in perizia e, pertanto, si rende necessario integrare la stessa secondo quanto previsto e riportato all'articolo 3 del provvedimento di nomina del CTU del 23 luglio 2023.

- Nell’atto originario di provenienza viene descritta una strada privata pari a 200/1000, l’opera era in fase di costruzione e l’urbanizzazione non ancora effettuata.

A questo punto per chiarezza dobbiamo esplicitare che cosa significa urbanizzare una zona dopo la costruzione di un immobile.

Dopo la costruzione di un palazzo, urbanizzare l'area significa realizzare le opere necessarie per rendere l'area fruibile e sostenibile per un insediamento umano. Questo include la creazione di infrastrutture essenziali **come strade, fognature, reti idriche, illuminazione, e servizi pubblici.**

In sostanza, l'urbanizzazione dopo la costruzione di un edificio mira a dotare l'area di tutti gli impianti e servizi che consentono agli abitanti di vivere in modo confortevole e sicuro, come se fosse parte di un tessuto urbano più ampio. Questo processo può includere anche la realizzazione di spazi verdi, aree di parcheggio, e altri servizi utili per la vita quotidiana.



L'urbanizzazione non si limita alla sola costruzione di edifici, ma comprende una serie di interventi che rendono l'area funzionale e integra un nuovo insediamento urbano in modo equilibrato con il contesto circostante.

Nel nostro caso, poiché sono stati edificati dalla stessa società costruttrice, diversi edifici abitativi, oltre a quelli già esistenti, i quali attraverso la loro urbanizzazione hanno qualificato la zona e quindi la strada di cantiere, una volta privata è diventata una strada pubblica al servizio delle persone che vi abitano e di tutti i visitatori che frequentano li vari palazzi, le varie unità abitative. Anche io quale CTU ho potuto liberamente percorrere la strada, parcheggiare, senza dover chiedere il permesso ad alcuno, **perché strada pubblica**. Se fosse stato il contrario, ci sarebbe stata una delimitazione, una indicazione che non permetteva il libero accesso in tale senso, la scrivente ha effettuato delle indagini .

Anche in tale caso non esiste necessità di indicazione nella relazione peritale, come da lei enunciato.

Arch. Luisa Sessa

