



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel.
331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec:
alessandro.brandini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.205/2021 R.G.E.

**ILL.MO GIUDICE ESECUZIONE
DOTT.SA BRUNI LUCIA**

INTEGRAZIONI A RICHIESTA PQM DEL 31 12 2023 PER

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PER VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILIARE

IL CTU NOMINATO ESPERTO:

DOTT.ARCH. ALESSANDRO BRANDINI

**Firmato digitalmente da
Arch. Alessandro Brandini**



Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel. 331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec: alessandro.brandini@archiworldpec.it

In riferimento a quanto richiesto a integrazione della mia precedente con richiesta integrazioni PQM del 31 gennaio 2023:

“rilevato che l'esperto stimatore ha formato 3 lotti, di cui il secondo e il terzo costituiti da terreni; ritenuto opportuno che l'esperto stimatore chiarisca se detti terreni possano intendersi pertinenza dell'abitazione principale in ragione della funzione degli stessi (ad es. che consentono l'accesso all'abitazione) oppure se hanno un'autonoma funzione, se infine vi è il rischio dell'interclusione dei lotti così come formati chiarendo l'accesso a ciascun di essi;”

In merito alla richiesta di chiarimento sulla possibilità che detto terreno possa, allo stato attuale, costituire pertinenza, rilevo quanto segue:
risulta accatastato con particella n°1082 F.139 per una superficie totale di mq. 10.010. Tale terreno ha caratteristiche prettamente agricole circa per i $\frac{3}{4}$ della sua superficie totale ed è accatastato con destinazione seminativo oliveto. È di fatto una striscia di terreno del tutto indipendente che, allo stato attuale, viene utilizzata in minima parte come giardino e per il resto coltivata ad oliveto; non può essere, pertanto, intesa come resede dei due fabbricati oltretutto perché indivisa e intestata per $\frac{1}{2}$ a due proprietà diverse. Non esiste in conclusione un vincolo di pertinenza con i fabbricati accatastati alle particelle n°43 e 44 del F.139.

Andando ad analizzare la possibilità che si possano creare fondi interclusi, preciso quanto segue:

- a) il fabbricato che insiste nella p.lla n°44 ha accesso pedonale (civico 10) dalla confinante strada comunale. Non esiste alcun accesso carrabile, di fatto però dalla particella confinante 4 si giunge alla particella 1082 contigua alla particella 44. Da indagini svolte presso i competenti uffici, è emerso che anche la stessa p.lla 44 è soggetta a procedimento di esecuzione immobiliare RGE 17/2019. Nella relazione tecnica di stima del bene affidata al CTU *****, esperto incaricato, è stata fatta richiesta di creare un diritto di accesso sulle p.lle 4 e 1082 a vantaggio della proprietà sopra indicata. Al punto 4 (obblighi condominiali) lo stesso dichiara: *“non resta comunque che tornare a proporre il pignoramento quota parte delle particelle 4 e 1082 e dare alla u.i. pignorata la possibilità di avere accesso e parcheggio sia pure in quota parte”*. Tale richiesta a oggi non risulta essere stata realizzata, pertanto, pur condividendo la necessità di creare tale diritto di accesso, mi rimetto alla decisione del Giudice circa la sua effettiva fattibilità giuridica stante il fatto che la p.lla 44 è andata in esecuzione nello stato di attuale in cui si trova oggi e le p.lle 4 e 1082 sono in quota parte nella disponibilità di soggetti diversi dall'eventuale futuro aggiudicatario della 44 stessa.
- b) La proprietà individuata dalla p.lla 43, consistente in un fabbricato per civile abitazione, ha accesso carrabile e pedonale dalla strada comunale; la divisione dei lotti non pregiudica, pertanto, l'accessibilità.
- c) Per quanto riguarda i lotti “2” e “3”, derivanti dalla divisione della p.lla 1082, si ribadisce quanto riportato nella perizia inviata: il **lotto “2”** avrà accesso dalla particella n°4, e dovrà essere costituito accesso e diritto di passo nella stessa come indicato in planimetria; il **lotto “3”** ha accesso carrabile

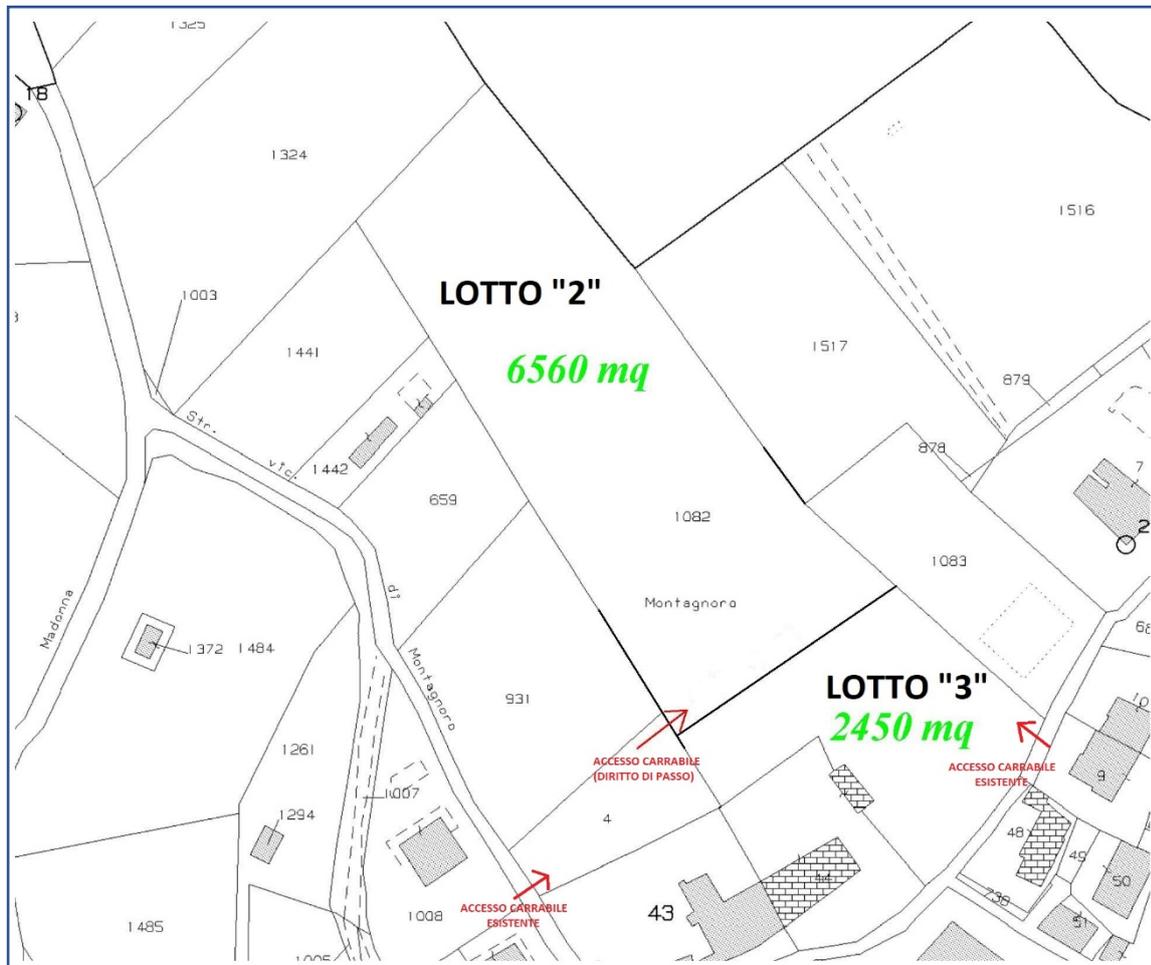


Alessandro Architetto Brandini, via S. Tani n° 29, 52047, Marciano della chiana (AR), tel. 331 7337301

P.I.01590110514, e-mail: alessandrobrandini@icloud.com, pec: alessandro.brandini@archiworldpec.it

esistente dalla strada comunale. I lotti così formati dovranno poi essere accatastati con nuove particelle che andranno a sostituire e sopprimere la 1082 da cui derivano.

Planimetria



Il C.T.U.

Firmato digitalmente

Dott. Arch. Alessandro Brandini