

Geometra PISANESCHI SAMUELE

Via delle Olimpiadi n.c. 13 - 51100 PISTOIA

E-mail: samuele.pisaneschi@libero.it

E-mail certificata: samuele.pisaneschi@geopec.it

tel. 05731729126 – cell. 3408597557

C.F. PSN SML 77M30G713J

Partita iva 01437320474

CHIARIMENTI

(IN CONSEGUENZA DEL DISPOSITIVO DEL SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI DEL 20/12/2018)

Oggetto: Tribunale Ordinario di Pistoia

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 195/2017

promossa da:

[REDACTED]

nei confronti della Società:

[REDACTED]

Signor Giudice Istruttore: Dott. Garofalo Sergio

Il sottoscritto geometra **Samuele Pisaneschi**, iscritto all'Ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pistoia al numero 1434, con studio in Pistoia via delle Olimpiadi n.e. 13, nominato con dispositivo del giorno **7 Agosto 2018** quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva indicata in oggetto

nel premettere che

in base alle risultanze della perizia di stima, il signor giudice delle esecuzioni, con dispositivo del giorno 20/12/2018, tra l'altro, ha ritenuto necessario conferire incarico allo scrivente al fine di "correggere/integrare la rappresentazione catastale dei lotti n. 2, 3 e 4 con riferimento alla striscia di terreno della larghezza di cm. 50.....omissis....."

tutto ciò premesso

ed al fine di adempiere a quanto richiesto si ritiene necessario esporre quanto segue. In particolare per quanto attiene i tre lotti evidenziati, si ricorda che risultano attinenti alle tre unità immobiliari di abitazione con relative altrettante unità immobiliari ad uso garage pertinenziali, il tutto costituente il piccolo complesso residenziale posto in Comune di Montecatini Terme, lungo un troncone di viabilità in diramazione sud della via Lucchese (già denominato via Madonnina del Grappa).

Integrazione a chiarimenti (Proc. Esec. n. R.G.E. 195/2017)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito delle verifiche catastali correlate a quanto risultante dai vari atti pubblici notarili che hanno interessato nei vari periodi storici il predetto complesso, lo scrivente, nella propria perizia di stima, ha inteso evidenziare la circostanza che la consistenza dell'intero lotto di terreno sul quale risulta insistere il piccolo complesso residenziale, e quindi le relative misure planimetriche, scaturisce da quanto esplicitamente riportato e pattuito nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 24/10/1989 (già allegato sotto lettera "B5" alla perizia già depositata), ricalcano quindi fedelmente quanto graficamente riportato nell'atto di aggiornamento catastale (tipo di frazionamento) presentato in data 30/06/1979 ed acquisito al n. 18633 di protocollo Mod. 8, approvato in data 02/08/1979 al n. 46/1979.

In particolare si ricorda che con il citato atto pubblico, venivano esplicitamente indicate le dimensioni del lotto oggetto di compravendita, e precisamente "con i lati est ed ovest della lunghezza di circa metri 26,15 e quelli nord e sud di circa metri 17,65), nonché veniva stabilito che: - il muro di cinta lungo il confine est dovrà essere realizzato con il lato esterno alla distanza di cinquanta centimetri dal confine catastale e dovrà avere altezza non inferiore a metri 1,80. Esso dovrà essere eseguito e rifinito a totali cura e spese della parte acquirente. Ai suoi lati potranno essere installate siepi fino ad un'altezza di metri 2,50, anche in deroga alle previsioni del codice civile.

Le parti convengonoomissis..... In favore dell'attigua proprietà della inedesima Giancarla Sarti viene inoltre costituita servitù di destinazione pertinenziale a carico di una striscia di terreno della larghezza di cinquanta centimetri lungo tutto il confine est del terreno venduto. Tale striscia resterà perciò destinata in perpetuo a servizio e ad ornamento della detta proprietà Sarti Giancarla, e sarà delimitata mediante arretramento della recinzione rispetto al confine catastale come sopra detto."

Ebbene la nominata striscia di terreno della larghezza di cm. 50 risulta ben identificata anche negli elaborati grafici progettuali allegati alle varie pratiche edilizie presente presso il Comune di **Montecatini Terme**, anche in variante, presentate per la realizzazione del piccolo complesso residenziale, con particolare riferimento alla tavola progettuale n. 3 allegata alla Concessione Edilizia n. 9905 del 27/05/1995.

Analizzando quindi le dimensioni del lotto di terreno così come risultanti dal menzionato atto pubblico e comunque dal tipo di frazionamento presentato in data 30/06/1979, si rileva che le stesse non trovano corrispondenza con quanto invece graficamente raffigurato nell'elaborato catastale planimetrico allegato della denuncia di accatastamento presentata in data 18/11/1995 ed acquisite al protocollo A00828.2/1995, ove emerge che su quest'ultimo la striscia di terreno della larghezza di cm. 50 (ml. 0,50), lungo il confine lato est, non risulta evidentemente ricompresa.

Conseguentemente, ed in base quindi all'attuale documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, tale striscia di terreno non trova al Catasto Fabbricati nessuna rappresentazione propria, mentre al Catasto Terreni la stessa risulta evidentemente già ricompresa nella maggior consistenza del mappale n. 1665.

Alla luce di quanto sopra, ed accertato quindi che in base anche a quanto graficamente risultante nell'elaborato catastale planimetrico allegato della denuncia di accatastamento presentata in data 18/11/1995, la consistenza di tale striscia di terreno non risulta quindi mai essere stata identificata catastalmente, nè al **Catasto Terreni**, nè tantomeno al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Montecatini Terme**, si ritiene che la stessa non sia all'attualità nella disponibilità e quindi in proprietà alla Società esecutata.

Andando infatti ad analizzare la scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Donato Grazioso in data 30/11/1995 (già allegata sotto lettera "B3" alla perizia già depositata), si rileva che l'attuale società esecutata, nella originaria denominazione di [REDACTED]

[REDACTED] ha provveduto ad acquistare dalla Società [REDACTED], le attuali tre unità immobiliari di abitazione con relative altrettante unità immobiliari ad uso garage pertinenziali, il tutto corredato di pertinenze coperte e scoperte, e con quella rappresentazione catastale ancora oggi invariata, che non contempla quindi, sia all'epoca (30/11/1995), che all'attualità, la predetta striscia di terreno della larghezza di cm. 50.

Ne consegue che la stessa non trovando una propria rappresentazione catastale, e quindi anche grafica nel predetto elaborato catastale planimetrico di cui alla denuncia di accatastamento presentata in data 18/11/1995, di fatto, non risulta mai essere stata trasferita all'attuale società esecutata.

Si ritiene quindi che la proprietà della stessa sia da attribuire ancora oggi all'allora società venditrice Società [REDACTED]

Per i motivi susposti si ritiene che l'aggiornamento catastale, all'attualità, non possa quindi essere effettuato, in quanto appunto trattasi della individuazione di una striscia di terreno che secondo le risultanze degli atti catastali, non risulterebbe in proprietà della Società esecutata, e quindi esclusa da quanto oggetto della presente procedura.

Al riguardo, come già indicato nella perizia depositata, si segnala che le procedure di aggiornamento catastali, e quindi evidentemente la stipula di un eventuale atto pubblico ricognitivo e/o di rettifica, quest'ultimo da valutarne la fattibilità ed ammissibilità, potranno, se di interesse, essere effettuate concordemente fra tutti gli eventuali aggiudicatari dei beni facenti parte del piccolo complesso residenziale di maggior

Geometra PISANESCHI SAMUELE

Via delle Olimpiadi n.c. 13 - 51100 PISTOIA

E-mail: samuele.pisaneschi@libero.it

E-mail certificata: samuele.pisaneschi@geopec.it

tel. 05731729126 - cell. 3408597557

C.F. PSN SML 77M30G713J

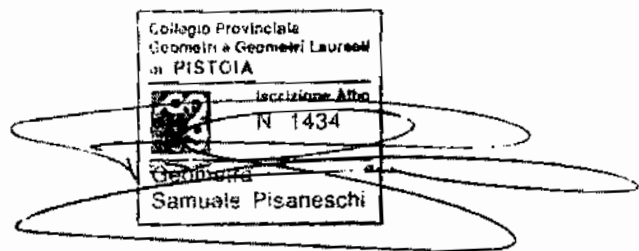
Partita iva 01437320474

consistenza, il tutto salvo eventuali diritti che potrebbero essere vantati su detta striscia di terreno dalla proprietà Sarti, o chi per essa, in relazione a quanto pattuito con il già menzionato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle in data 24/10/1989.

Pistoia li 30 Aprile 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Samuele Pisaneschi



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Integrazione a chiarimenti (Proc. Esec. n. R.G.E. 195/2017)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009