

**AL**  
**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NELLA PROCEDURA NR. **68/2014** REG.ES.

Oggetto : INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PERITALE A SEGUITO DI RICHIESTA DI CHIARIMENTI MOSSE NELL'UDIENZA DEL 30.03.2023, IN MERITO ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI PASSO COSTITUITO CON ATTO, RELATIVO ALL'ACCESSO DEI TERRENI OGGETTO DI PERIZIA.

Il sottoscritto Arch. Massimo Neri, nominato CTU nell'udienza del 28.02.2018, premesso:

- che nell'udienza del 30.03.2023 gli veniva formulato il quesito “...*Il perito accerti i titoli in base ai quali il passo è stato negli anni costituito e depositi una breve relazione su quanto accertato.....*”;

Tutto ciò premesso, facendo seguito alla richiesta formulata nell'udienza del 30.03.2023, di accertare l'esistenza di un passo costituito con atto notarile per l'accesso ai terreni posti in Comune di Ponte Buggianese, Loc. Gremignaio, Via del Gremignaio e rappresentati catastalmente nel foglio di mappa 13 dai mappali 127, 148, 149, 151, 153, 154, 158, 199, 201, 207, 226, 523, 562, 564, oggetto della procedura 68/2018 [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto ha proceduto ad eseguire ricerche presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescia, ricercando i titoli originali degli atti di provenienza dei terreni interessati e verificando all'interno di essi se fosse stato istituito un passo costituito sulla viabilità presente che parte dalla Via Comunale del Gremignaio fino a raggiungere l'argine del fiume Pescia di Collodi. Dopo una accurata ricerca presso l'Ufficio della Agenzia dell'Entrate di Pistoia, Sezione dei registri immobiliari di Pescia, ho appurato quanto segue:



- che nell'atto di divisione Notaio Cleto Quirici del 06.09.1948, trascritto a Pescia Volume 205 articolo 133 del 13.09.1948, tra i

[REDACTED]

si procedette alla divisione dei beni della famiglia in Comune di Fucecchio ed in Comune di Ponte Buggianese in Località denominata "Gremignao".

**Precisamente alla seconda quota**, dove ai Sig.ri [REDACTED] per una quota di 5/9 [REDACTED] per una quota di 2/9, [REDACTED] per una quota di 2/9 e [REDACTED] usufruttuaria, vengono

attribuiti beni In Comune di Fucecchio e di Ponte Buggianese in Località "Gremignao". In particolare **al punto 2, relativamente ai beni in Ponte**

**Buggianese recita:** *".....il più volte ricordato stradone poderale che dall'Argine Grosso conduce alla Pescia di Collodi passando a sud dei fabbricati divisi che in catasto di Ponte Buggianese è rappresentato in SEZIONE "F" dalle particelle 860 e 867 GRAVATO DA SERVITU' DI PASSO ANCHE A FAVORE DI TERZI resta...."*

**al punto 3 recita:** *".....La strada poderale che passa per la corte dei due poderi divisi, quasi rasente il fabbricato della seconda quota (particella 862) e quindi sulla proprietà compresa nella prima quota e del comparente [REDACTED] fino a raggiungere i suddetti campi in vocabolo "al Bulleri" strada poderale che per l'uso del transito è a comune con il fondo Lorenzi. Resta pure a comune per lo stesso*

*uso anche con ogni specie di veicolo ed in qualsiasi tempo fra le due quote. Tale strada poderale sul primo tratto quasi rasente il davanti casa della seconda quota (particella 862) dovrà avere la larghezza carrabile non minore*

*di metri lineari 3 salvo la maggiore larghezza occorrente al raccordo dello stradone per il comodo accesso anche con veicoli rimorchiati da trattori....."*

**al punto 5 recita:** *"....La prima quota ha il diritto di passaggio in ogni tempo e qualsiasi specie di veicolo, sulla testata sud del campo "di*



Bulleri” assegnata alla seconda quota....”.

- **RIFERIMENTI CATASTALI AL VECCHIO ED AL NUOVO:**

**PRIMA QUOTA** : Comune di Ponte Buggianese Carte 8009 e 8605 o derivate e rappresentate in Sezione “F” dalle particelle 863 intera, da quelle 860 (206,204,523), 867 (524,525,526) a comune, e da porzione delle particelle 1072, 1071, 1073, 1074, 845, 804 (207,527), 866, 864, 862, 861 art.di stima, 545 per intero e 534, 544, 546, 549, 576, 543, 807, 548, 945, 946, 947, 949 in parte.....

**SECONDA QUOTA** : Comune di Ponte Buggianese Carte 8009 e 8605 o derivate e rappresentate in Sezione “F” dalle particelle intera 804 seconda, da quelle 860 (206,204,523), 867 (524,525,526) a comune, e da porzione delle particelle 1072, 1071, 1073, 1074, 845, 804 (207,527). 866, 864,862, 861 art.di stima, 535 per intero e 534, 544, 546, 549, 576, 543, 807, 548, 945, 946, 947, 949 in parte.....

**Pertanto lo “stradone poderale” citato nell'atto di divisione sopracitato, risulta gravato da diritto di passo a favore di terzi e ben individuato catastalmente dalle particelle 860 e 867 del vecchio catasto corrispondenti al nuovo dalle particelle 204, 206, 523, 524, 525 e 526, come descritto e definito dall'Atto di divisione citato, graficamente evidente nell'allegato estratto catastale rilevato dal CATASTO STORICO DELLA REGIONE TOSCANA, che evidenzia anche la sovrapposizione del vecchio catasto con il nuovo.**

Inoltre si fa presente:

- **che** con atto Notaio Marco Regni del 15/06/2009 Trascritto a Pescia in data 08/07/2009 R.p. 1943 i Sig.ri [REDACTED] vendevano al Sig. [REDACTED] la proprietà dei terreni in Ponte Buggianese Loc. Gremignaio, rappresentati nel Foglio 13 dai mappali 157, 160, 204, 206 e 557. riservandosi il diritto di passo per sé, suoi successori



ed aventi causa, con ogni mezzo sulla striscia di terreno della superficie catastale di circa mq 190 (mappali 204 e 206), costituente porzione della via vicinale che diparte dalla Via Gremignao per giungere al Torrente Pesca di Collodi.

**Successivamente** con Atto Notaio Alberto Carapelle del 12/12/2022 trascritto a Pesca il 16/12/2022 ai n 7338/4781, viene convenuta la **rinuncia a tale diritto di passaggio pedonale e carrabile** sui terreni in Comune di Ponte Buggianese all'interno di Via Gremignao identificati in catasto terreni dalle **particelle 204 e 206 del foglio 13**.

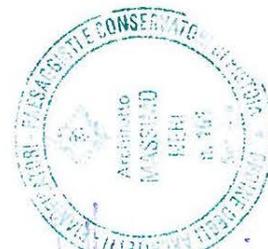
- **che** con atto di compravendita Notaio Alberto Carapelle del 02/05/1983 Trascritto a Pesca in data 20/05/1983 R.p. 1319 la Sig.ra [REDACTED] **ha acquistato da** [REDACTED], l'appezzamento di terreno individuato nel Comune di Ponte Buggianese nel Foglio 13 dai mappali 127.  
Per quanto riguarda l'accesso all'appezzamento è ivi riportato "...appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq 10.300 avente accesso da Via Cerro Vecchio mediante servitù di passaggio su viottolo poderale...La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, comunioni e servitù attive e passive e in particolare la servitù attiva di passaggio sopracitata..."
- **che** con atto di compravendita Notaio Stromillo del 29/09/1982 Trascritto a Pesca in data 04/10/1982 R.p. 3142/2339 il Sig. [REDACTED] **ha acquistato da** [REDACTED], l'appezzamento di terreno individuato nel Comune di Ponte Buggianese nel Foglio 13 dai mappali 127.  
Per quanto riguarda l'accesso all'appezzamento è ivi riportato "...appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq 10.300 avente accesso da Via Cerro Vecchio mediante servitù di passaggio su viottolo poderale...La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, comunioni e servitù attive e passive e in particolare la servitù attiva di passaggio sopracitata..."



Si fa presente che negli altri atti di divisione, compravendita, successione etc, per i beni oggetto di esecuzione immobiliare, non si fa riferimento a passi e gli accessi che vengono menzionati sono del tipo “da Via Poderale....da Via Vicinale o da formule generiche tipo ....liberi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, contratti agrari, vincoli e oneri che possono diminuire il prezzo o la disponibilità, ad eccezione delle servitù passive apparenti e di passaggio allorchè non apparenti....”.



Buggiano, lì 28.04.2023



L'esperto

Arch. Massimo Neri



Allegati :

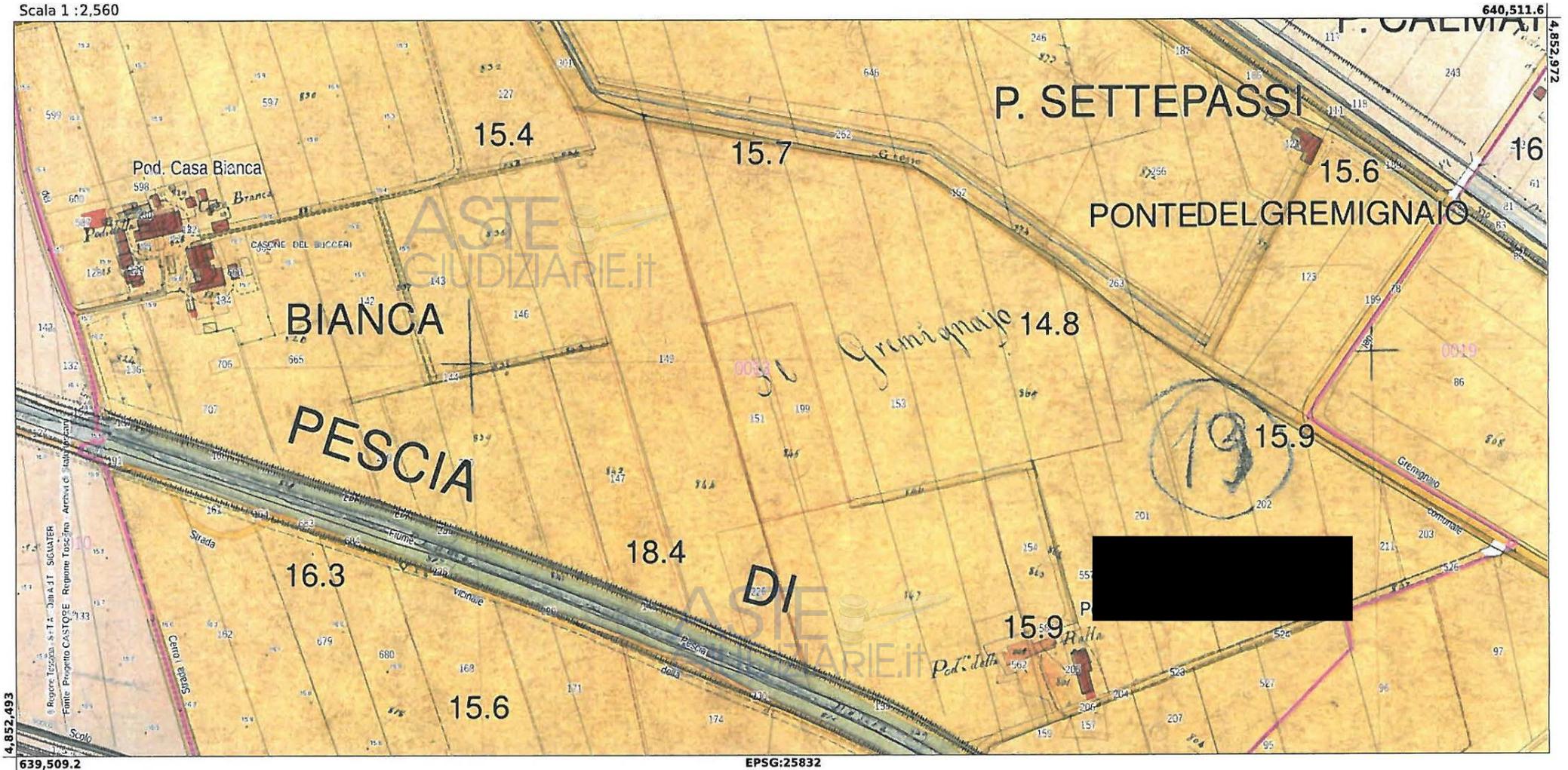
- Estratto planimetrico scala 1:2560, del Vecchio Catasto con sovrapposizione del Nuovo;
- Particolare 1:1000, del Vecchio Catasto con sovrapposizione del Nuovo;
- Estratto planimetrico scala 1:2000, del nuovo catasto





Regione Toscana - CASTORE (Catasti Storici Regionali)  
PODERE DELLA RALLA

Scala 1 : 2,560



4,852,493

639,509.2

EPSG:25832

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE



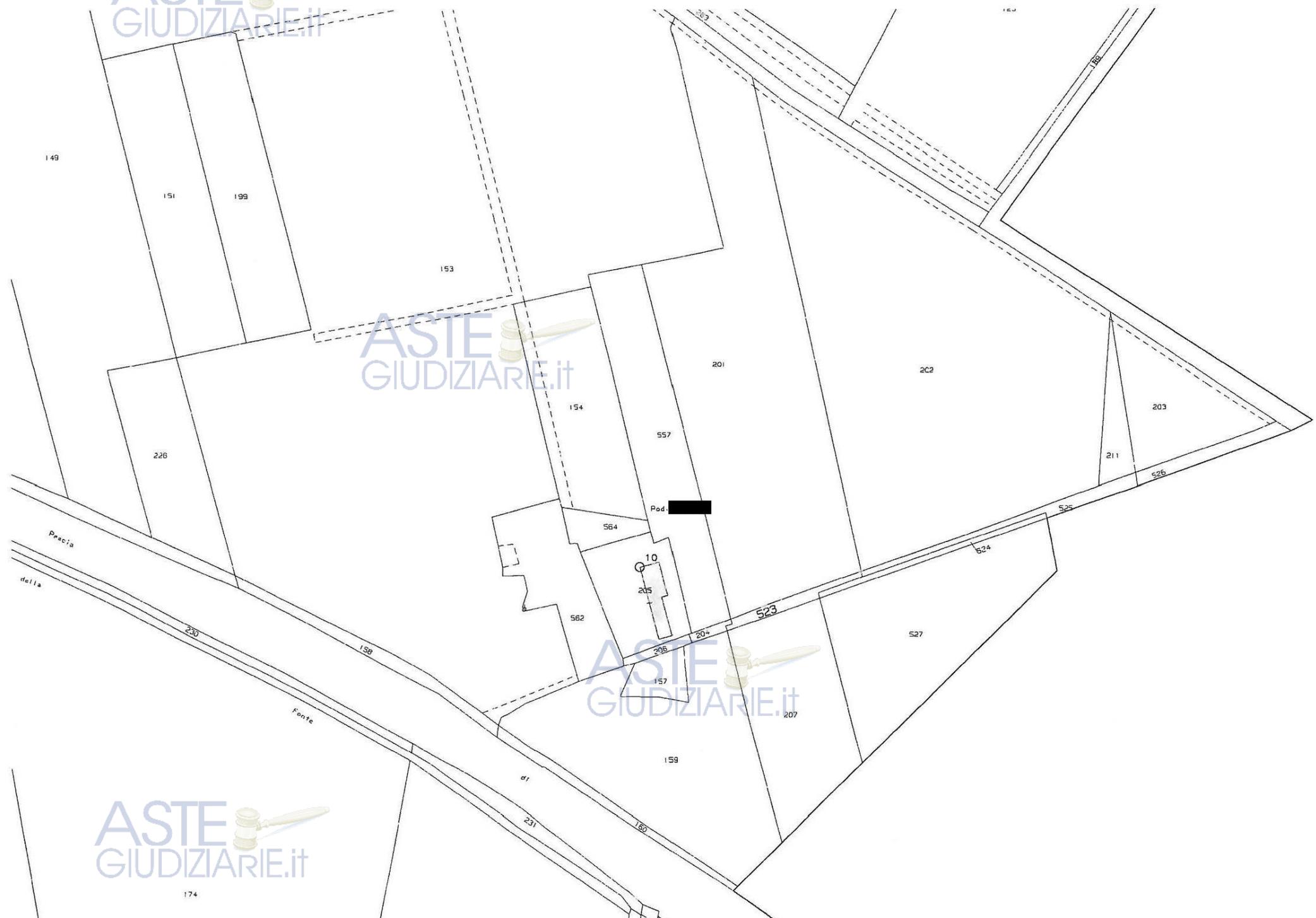
### Regione Toscana - CASTORE (Catasti Storici Regionali)

podere della RALLA

Scala 1 : 1,000



STRADA PODERALE GRAVATA DA SERVITU' DI PASSO



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia - PDG 21/07/2009

Firmato Dal Notaio Massimo De Felice - P.A. N. 013 - Sede In Via Cavour 139 - 00186 Roma

