
TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **32/2018**
Data udienza: **19.12.2017 ORE 10.15**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **DOTT. ROBERTO SERAFINI**

PRECISAZIONI IN MERITO AL DIRITTO DI PASSO

LOTTO 001 - EDIFICIO MONOFAMILIARE CON DEPENDACE E GIARDINO DI PERTINENZA.

ESPERTO ALLA STIMA: Sara Mannini

CODICE FISCALE: MNNSRA73P56F023F

STUDIO IN: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

TELEFONO: 0585 8323063

EMAIL: fra.sara-ms@libero.it

PEC: sara.mannini@ingpec.eu

La sottoscritta Ing. Sara Mannini, nominata Esperto Estimatore nella E.I. 32/2018 ritiene utile e necessario precisare quanto segue in merito al diritto di passo che garantisce l'accesso al lotto esecutato da via Fenice.

Come già riferito in perizia il bene è raggiungibile partendo da via Fenice, strada pubblica, percorrendo una viabilità sterrata la cui proprietà è condivisa tra diversi soggetti, tra cui il Sig. [REDACTED]. Questa viabilità infatti attraversa 3 differenti mappali (part.lle 537, 535 e 541) i cui proprietari sono, secondo differenti frazioni, i Sig.ri:

- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 3/140)
- [REDACTED] (per 4/140)
- [REDACTED] (per 1/140)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 4/45)
- [REDACTED] (per 6/45)
- [REDACTED] (per 2/140)
- [REDACTED] (per 44/140)
- [REDACTED] (per 28/140).

Nell'atto con cui il Sig. [REDACTED] ha acquistato il mapp.542 dal Sig. [REDACTED] (trascritto a Massa Carrara il 08.01.1987 nn.255/224) è riportato:

"...fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso composto da quattro vani in piano terreno e quattro vani in primo piano oltre accessori, con terreno pertinenziale annesso ad uso giardino, con la comproprietà di un mezzo sulla striscia di terreno ad uso passo, comune con il fabbricato posto a monte di proprietà di [REDACTED] con diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli sullo stradello sociale largo 4 ml (quattro) per accedere e recedere dalla strada pubblica e con il diritto di passaggio di condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile, come sempre esercitati detto stradello è distinto al fg.138 mappali 541, 535 e 537. Nel N.C.E.U. Alla partita provvisoria 322/A fg.138 mappale 542 piani T e 1°. La striscia di terreno ad uso passo in comproprietà di un mezzo è distinta con il mappale 744."

Nell'atto di acquisto con cui il Sig. [REDACTED] ha acquistato il mapp.11 dalla Sig.ra [REDACTED] (trascritto a Massa Carrara il 09.10.1987 nn7596/5558) è riportato:

"...fabbricato unifamiliare ad uso di civile abitazione in via Fenice, composto da cucina, bagno e camera in piano terreno, con terreno pertinenziale annesso ad uso giardino, il tutto area coperta e scoperta di

catastali metri quadrati ottocentoventi, con la proprietà di un mezzo della striscia di terreno posta verso Viareggio, adibita a passo e con la comproprietà sullo stradello largo metri lineari quattro per accedere e recedere dalla via pubblica. Nel N.C.E.U alla partita provvisoria 322/A fg.138 mappale 11 - Via Fenice P.T. (fabbricato e terreno pertinenziale). La striscia di terreno ad uso passo (comproprietà di un mezzo) è distinta al fg. 138 con il mappale 744 di mq 110. Lo stradello comune è distinto al fg.138 mappali:

541 di mq 210

535 di mq 140 e

537 di mq 75.”

Con il primo atto, l'acquisto del mappale 542, viene acquisito anche il diritto di passo sui mappali 541, 535 e 537. Il Sig. [REDACTED] ha acquistato le quote di proprietà sui mappali 541, 535 e 537 con vari atti tra cui anche quello con cui gli è stato venduto il mappale 11.

Con i due atti congiunti viene quindi ricongiunta l'intera proprietà del mappale 744 che confina integralmente con il mappale pignorato 860. Attualmente quindi, decadendo la condizione di passo del mappale 744, essendo tutto nella disponibilità del Sig. [REDACTED] la particella 860 risulta interclusa. Il mappale 744 però è ancora catastalmente di proprietà dei Sig.ri:

- [REDACTED] (usufrutto per 1/3)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)

estranei alla procedura.

Per completezza si riporta anche quanto descritto nell'atto di acquisto, da parte del Sig. [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] della particella 91:

“...La cessione riguarda l'immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze e con le servitù attive e passive di qualunque specie. Gode delle servitù come indicato nell'atto di provenienza.” (rif. N°5712/1988) In quest'ultimo atto la descrizione del bene è così fatta: “...porzione di terreno agricolo distinta al catasto fg. 138 mappale 91 (già 91/a) di mq 275 (duecentosettantacinque), redditi dom. L. 11.523 agr. L. 4675, come dall'allegato tipo. ...

Patti e condizioni

...La porzione di terreno al mappale 539 (già 539/a) e 763 (già 91/C) assegnata a [REDACTED] e [REDACTED] è gravata lungo il confine verso monti e Carrara, in prosecuzione dell'esistente strada privata, di comunicazione con la via Fenice, della servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli, della convenuta larghezza di metri lineari quattro, a favore dei lotti assegnati a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] con la precisazione che il diritto di passo relativo al lotto

764, 762 e 45, assegnato a [REDACTED] e [REDACTED] è limitato a metri lineari cinque dal confine lato monti del mappale 764. Le porzioni di terreno asservite a passo sono altresì gravate della servitù di passaggio per condutture per acqua, gas e energia elettrica, telefono, fognature, sempre a favore dei terreni ai nn. 764, 762, 45, 91."

Quanto sopra riportato è da intendersi parte integrante della perizia di stima già depositata.

Si allega mappa catastale con evidenziati i mappali pignorati (giallo), la viabilità di accesso al bene esecutato (rosso) e la particella 744 (verde).

Massa, 05.12.2018

L'Esperto alla stima
Ing. Sara Mannini



MAPPALI PIGNORATI



MAPPALE 744



MAPPALI ASSERVITI ALLA PARTICELLA 542

