

TRIBUNALE DI MASSA – CARRARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **promossa da:**

[REDACTED]

-

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G. E.: dr. Giuseppe Laghezza

1. Premesse.

1.1 Io sottoscritto Michele Antonio Evangelista, libero professionista con studio in Massa, Viale Eugenio Chiesa n° 28/3, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 679, nell'udienza del 31 marzo 2011 sono stato nominato C.T.U. per l'esecuzione di cui in epigrafe dal Giudice Esecutore, Dr. G. Laghezza, previo giuramento di rito.

1.2 L'inizio delle operazioni peritali, indicato in sede di giuramento per il 2 maggio 2011 alle ore 10,00 non ha potuto avere corso, nonostante sia stato preavvisato all'esecutato anche a mezzo raccomandata a.r. (allegato 1) che è ritornata al mittente dopo essere rimasta in giacenza per trenta giorni presso l'ufficio postale di Carrara per trasferimento del destinatario da Via Carriona 239/C. In data 19 settembre 2011, causa motivi contingenti, ho depositato istanza di proroga di giorni novanta e, nel frattempo, ho contattato l'ufficio anagrafe del Comune di Carrara per accertarmi del giusto recapito ed inviare nuovo avviso

all'esecutato; l'indirizzo è risultato giusto (allegato 2) ma anche i Vigili Urbani hanno appurato che non vi abita più e non è dato sapere dove sia domiciliato.

1.3 In data 24 novembre 2011 sono stato contattato dall'avvocatura del Comune di Carrara che mi ha inviato copia della memoria depositata in Tribunale in favore del Comune di Carrara nella quale si da atto che alcuni mappali oggetto della procedura sono agri marmiferi di proprietà esclusiva del Comune (allegato 3).

La novità impone l'accertamento ma, essendo operazione che necessita di tempo, in data 21 dicembre 2011 ho depositato nuova istanza di proroga di ulteriori 90 giorni cui è seguita l'ultima, in data 10 maggio 2012, di altri giorni 45.

Dopo intensa attività di ricerca ho potuto procedere con l'identificazione dei beni pignorati.

2. Adempimenti preliminari.

2.1 Circa tali adempimenti, sono state eseguite le relative verifiche e pertanto:

2.1.1 la documentazione ipocatastale ex art. 567 – comma 2 c.p.c. risulta completa;

2.1.2 non risulta documentazione mancante ai fini dell'adozione del provvedimento previsto dall'art. 567 comma 3 c.p.c.;

2.1.3 Altro creditore iscritto risulta essere il

3. Oggetto dell'esecuzione immobiliare.

3.1 I beni oggetto dell'esecuzione constano in appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Carrara; una parte a destinazione agricola in località "Monteverde" ed una parte agri marmiferi, nel bacino estrattivo. In catasto, nel comune censuario di Carrara, in località "Monteverde":

- foglio 63, mappali 104, 105, 107, 109, 111, 115, 129, 158, 203, 377, 45, 54, 61 per complessivi mq 56.161, per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

Nel bacino estrattivo, foglio 28:

- mappale 53 di mq 5.547 per la quota di $\frac{3}{54}$ della proprietà;
- mappali 48 e 52 per complessivi mq 4.565 per la quota di $\frac{3}{300}$ della proprietà;
- foglio 46, mappali 424 e 451 per complessivi mq 7.441 per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà;

(estratti di mappa e visure catastali nell'allegato 4 e visure del servizio di pubblicità immobiliare nell'allegato 5).

Le quote sopra riportate sono intestate

4. Disamina dei beni.

4.1 Il diritto di proprietà sulle quote pignorate di detti beni è pervenuto all'esecutato, quale nipote, per successione in morte

Accade, però, che sui beni ricadenti in zona estrattiva, ad eccezione del mappale 451, vanta diritti di proprietà il Comune di Carrara giacché gli stessi farebbero parte degli agri marmiferi che il

Dal 10 .12.2001, in virtù di atto Bianchi n° 60528, il mappale risulta così intestato:

- 1) [redacted] da verificare;
- 2) [redacted] da verificare;
- 3) S [redacted] proprietaria per ½;
- 4) [redacted] da verificare.

Ovvio che qualcosa non va!

Dalla Conservatoria emerge che il mappale in questione passa a

[redacted]
[redacted] che, a sua volta, l'avrebbe acquistato dal padre [redacted] nel 1956, il quale l'avrebbe acquistato da certo [redacted]

C'è anche da dire come in catasto non risulti l'intestazione a [redacted] [redacted] per effetto della successione e non è chiaro perché al nominativo [redacted] sia indicato "da verificare": c'è una omissione nella voltura o cos'altro?

Non è emerso nulla, purtroppo!

Per quanto al mappale 424 di mq 1.968, altri dubbi: - se dall'impianto del meccanografico dell'attuale catasto, nel settembre 1974, era di proprietà del Comune per 1000/1000 non è possibile che, dal 10 dicembre 2001 l'intestazione cambi in:

- 1) [redacted] Agri marmiferi
- 2) [redacted] proprietà per ½

...soprattutto perché lo stesso Comune di Carrara certifica che tale particella è tra quelle di sua esclusiva proprietà!

Inoltre, insieme al mappale 451 di cui sopra, è inserito nella successione di [REDACTED] e che oggi risulta di proprietà dell'esecutato per 3/12.

4.3 Ritengo opportuno, pertanto, non procedere alla valutazione dei terreni la cui proprietà è contestata, rimettendomi alla volontà del Giudice dell'Esecuzione se procedere o meno per una più approfondita ricerca che porti a definire con certezza la proprietà di questi beni; cosa che, indubbiamente, richiede molto più tempo data la situazione.

5. Formazione dei lotti, descrizione e valutazione dei beni.

5.1 Poiché la superficie dei terreni oggetto di stima, la cui proprietà è certa, è notevole (oltre 5,6 ettari) ritengo opportuno formare due lotti da valutare separatamente, in modo che siano più accessibili ad eventuali acquirenti.

5.1.1 **Lotto n° 1** – Terreni di cui al foglio 63 di Carrara contraddistinti dai mappali:

45	di mq	3.028
61	di mq	624
104	di mq	838
105	di mq	454
107	di mq	3.567
109	di mq	277
111	di mq	3.814
158	di mq	1.660
203	di mq	2.273

377 di mq 1.210

per complessivi mq 17.745.

Non tutti contigui, sono ubicati lungo Via Monteverde a poche centinaia di metri dall'incrocio di Via Carducci con il Viale XX Settembre, procedendo su Via Carducci verso ponente; in zona pedecollinare, ed in area di interesse agricolo sottoposti a vincoli idrogeologico e paesaggistico, come risulta da certificato di destinazione urbanistica allegato col n° 8 (vedasi altresì allegato n° 9 – distinzione dei lotti); le colture prevalenti sono vigneto e uliveto.

In assenza dell'esecutato, non è stato possibile visionarli se non a distanza, dal di fuori.

Quanto alla valutazione unitaria, presi in considerazione i valori agricoli ed il valore di mercato nella zona; tenuto conto della destinazione urbanistica e dei vincoli che gravano sui beni, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritengo congruo il valore unitario di € / mq 15,00 per cui:

$$\text{mq } 17.745 \times \text{€ } 15,00 = \text{€ } 266.175,00$$

la quota di proprietà è di 3/6, pertanto:

$$\text{€ } 266.175,00 : 2 = \text{€ } 133.087,50 \text{ ed in cifra tonda € } 130.000,00$$

(diconsi euro centotrentamila e centesimi zero).

5.1.2 **Lotto n° 2** – Terreni di cui al foglio 63 di Carrara contraddistinti dai mappali:

54 di mq 29.400

115 di mq 6.995

129 di mq 2.021

per complessivi mq 38.416, contigui, costituenti un unico appezzamento, ubicati nella stessa zona del lotto n° 1 in area di interesse agricolo sottoposta ai vincoli idrogeologico e paesaggistico. La coltura prevalente è pascolo arborato; il 20% circa della superficie è uliveto.

In questo caso il prezzo unitario è inferiore, data la differenza di coltura e, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, è valutato in € / mq 10,00 per cui:

$$\text{mq } 38.416 \times \text{€ } 10,00 = \text{€ } 384.160,00$$

la quota di proprietà è di 3/6, pertanto:

$$\text{€ } 384.160,00 : 2 = \text{€ } 192.080,00 \text{ ed in cifra tonda € } 190.000,00$$

(diconsi euro centonovantamila e centesimi zero).

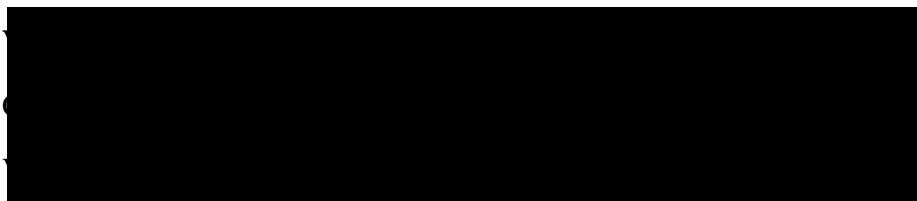
Così, riassumendo:

Lotto n° 1 € 130.000,00

Lotto n° 2 € 190.000,00

6. Identità del proprietario.

6.1 Intestatario dei beni di cui ai due lotti, per la quota di 1/2, è:



Gli intestatari delle quote rimanenti sono riscontrabili nelle visure catastali allegate.

7. Provenienza del bene.

7.1 Da ispezione esperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Massa, emerge che g'immobili in

esame sono pervenuti all'esecutato con denuncia di successione n° 54
Vol. 445, apertasi in data 9 dicembre 1995 [REDACTED]

7.2 Su di essi, oltre alle iscrizioni per cui è l'esecuzione di che trattasi
sono annotate altresì:

7.2.1 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 41106 / 13979
del 11 agosto 2009 – notaio Anna Maria Carozzi - Ipoteca
volontaria a garanzia di debito di € 30.000,00 spese comprese a
favore di [REDACTED]
[REDACTED], rettificata in data 11 giugno 2012 per aver indicato,
erroneamente, il foglio di mappa 61 invece del foglio 63;

7.2.2 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 41104 / 13977
del 11 agosto 2009 – notaio Anna Maria Carozzi - Ipoteca
volontaria a garanzia di debito di € 200.000,00 spese comprese a
favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Null'altro da aggiungere ad espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a
disposizione per eventuali precisazioni.

A completamento, allego altresì col n° 9 la descrizione dei beni e l'ordinanza.

Il C.T.U.

Michele A. Evangelista

Massa, lì 23 giugno 2012