

TRIBUNALE di SALERNO
3^a Sezione Civile- Uff.Affari Contenziosi

PROCEDIMENTO n°7469/2021 R.G.C.

(Giudizio Divisionale Endo-esecutivo ex Art.600 c.p.c. a seguito della Sospensione per Divisione della Procedura Esecutiva E.I. 529/2011)
(Giudice Istruttore Ill.ma Dott.ssa Enza FARACCHIO)

Integrazione Perizia C.T.U.

-Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio-

ATTUALE PARTE CREDITRICE

(Subentrata al Creditore Procedente in E.I. 529/2011) S.G.A. SPA che aveva anche promosso il presente Giudizio Divisionale Endo-esecutivo Proc.7469/2021):

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Via Santa Brigida 39 80133 Napoli C.F. e P.IVA 05828330638

Procuratore: Avv. Roberto Pasca di Magliano

Via R. Conforti 17 Salerno (per riferimenti e urgenze cell.320/6920906)

P.E.C.: avvrobertopascadimagliano@pec.ordineforense.salerno.it

CONTROPARTE (Debitore esecutato contumace):

Sig. [REDACTED]

Privo di Procuratore costituitosi

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (Contumaci):

Sig.ri [REDACTED]

Privi di Procuratori costituitisi.

DELEGATO ALLA VENDITA:

Avv. Baselice (cell. 339/6567761)

P.E.C.: baselice.enzomaria@odcec.pec.it

Salerno, 31/03/2024

Il Tecnico Incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Via Raffaele Cavallo n° 15

84126 SALERNO

Cell.340/5903734

e-mail: darcoing@alice.it

P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- MARZO 2024 -

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

- ❖ Premessa; pag.3
- ❖ Analisi Argomenti Integrazione Richiesta (LOTTO 1); pag.4
- ❖ Analisi Argomenti Integrazione Richiesta (LOTTO 2); pag.12
- ❖ Congedo C.T.U.; pag.22
- ❖ Elenco Allegati Integrazione C.T.U.; pag.23.



Il Tecnico Incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO



Cell.340/5903734
e-mail: darcoing@alice.it
P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it



Alla cortese attenzione di Parti, Delegato, Ruolo e dell'Ill.^{ma} Giudice Istruttore Dott.ssa Enza FARACCHIO

OGGETTO: INTEGRAZ. PERIZIA CTU in PROC. n°7469/2021

(Giudizio Divisionale Endo-esecutivo ex Art.600 c.p.c.introdotta a seguito della sospensione Procedura Esecutiva E.I. 529/2011, sospesa per Divisione)

PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. D'Arco Alfonso** nato a *Vallo della Lucania* (SA) il 22/06/1969, C.I. n°CA96971CM, C.F. DRCLNS69H22L628R, P.IVA n°04314280654 iscritto all'Albo *degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez.A* (laurea conseguita in *Ingegneria Civile secondo l'ordinamento previgente*) col n° d'ordine 4464, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 3/6/2004, domiciliato in **Salerno** alla **Via R. Cavallo n°15**, cell.340/5903734, e-mail: darcoing@alice.it, P.E.C. : alfonso.darco@ordingsa.it

AVENDO RICEVUTO

In **data 20/01/2024**, Invito dal *Giudice Istruttore del Procedimento Ill.ma Dott.ssa Enza FARACCHIO* (cfr. Provvedimento del 20/01/2024 agli Atti del Procedimento ed in Allegati), a:

- **Chiarire la Natura di Via Vicinale Canale con riferimento al Lotto 1 Bosco Part.349 in Località Mercatello;**
- **Reperire Informazioni su Servitù di passaggio per Accesso a Lotto 2 Part.19 in Rione Fratte,**

REDIGEVA

La presente Integrazione di Elaborato peritale.

Il Tecnico incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio C.T.U.:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734
e-mail: darcoing@alice.it
P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Segue Analisi Argomenti Integrazione richiesta su Bosco Lotto 1:→

ANALISI ARGOMENTI INTEGRAZIONE RICHIESTA

(Bosco LOTTO 1)

Riepilogate e ferme restando le **caratteristiche del Lotto 1:**

LOTTO 1:

- ❖ **Bosco collinare con prevalenza di querce e macchia mediterranea**, ricadente sui versanti collinari di *Località Grotelle di Mercatello del Comune di Salerno*, lambiti dal *Torrente Mariconda*. Il **Lotto 1** è costituito da un **Bosco collinare** di quasi **15 ettari**, con **prevalenza di querce e macchia mediterranea**, ricadente sui versanti collinari di *Località Grotelle di Mercatello* del Comune di Salerno e censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al **Fg. 40 P.lla 349**.

Il terreno, nel suo complesso, risulta ricadere in sito extraurbano, abbastanza prossimo ai Quartieri urbani di Mercatello e Sant'Eustachio e non distante dalla Zona Ospedaliera di San Leonardo. Il bosco presenta una giacitura piuttosto acclive con viabilità interna a ripristinarsi a carico dell'Acquirente, e risulta disomogeneo nell'orografia, nella tenuta culturale e nell'aspetto, pur tuttavia esposto alla luce solare in maniera ottimale e lambito ai piedi delle colline dall'alveo fluviale del Torrente Mariconda (su cui realizzare sovrappasso non impattante, a struttura leggera, e se del caso anche amovibile). L'accesso pedonale/carrabile è possibile sul lato ovest, da *Via Vicinale Canale*, traversa parzialmente sterrata raggiungibile dalla principale *Via Marchiafava* ed in particolare dalla deviazione su *Via Mary Chieffi*, il tutto collegato alla *Tangenziale della Città di Salerno*, svincolo Arbostella.

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- ✓ **N.C.T. SALERNO (SA) Foglio40 Particella349**, *Qualità: Bosco Ceduo, Classe: 4*, *Superficie: 146.190,00 mq.*, *R.D.: 98,15 €*, *R.A.: 22,65 €*.

✚ **Valore a base d'Asta dell'intero Bosco Lotto 1: 81.000 €**

✚ **Valore della Quota Pignorata Lotto 1 (31/120 ≈ 26%): 20.925 €**

Al fine di indagare sulla effettiva **natura di Via VICINALE CANALE**, il Sottoscritto CTU ha istruito opportuna **Istanza di Accesso agli Atti** al Settore Viabilità con **Prot.n°006371 del 14/03/2024**:

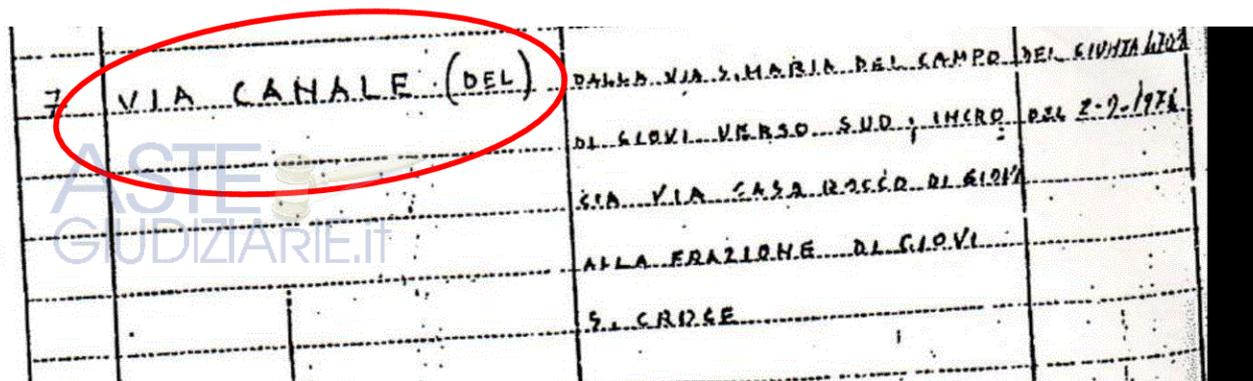
Pec: protocollo@pec.comune.salerno.it

**A Settore Viabilità Manutenzione Strade Comune di SALERNO(SA),
Via Guerino Grimaldi 7, 84126 Salerno
Tel:089664136**

**Mail: [REDACTED]
ed in particolare a
Istruttore Tecnico [REDACTED]**

**OGGETTO: C.T.U. in Proc.7469/2021 TRIBUNALE SALERNO:ISTANZA DI ACCESSO
CTU AGLI ATTI: RICHIESTA consultazione Cartografia Settore Viabilità
Manutenzione Strade.**

Dai colloqui e **reperiti d'Archivio**, ricercati dall'**Istruttore Tecnico** [redacted] si evince come il Settore Viabilità sia in grado di certificare come Strada Pubblica Comunale, il solo tratto superiore di Via Vicinale Canale in Località Cupa Parisi, tratto che non interessa il nostro procedimento e che tuttavia è riconducibile alla seguente descrizione d'Archivio reperita (cfr. Allegato):

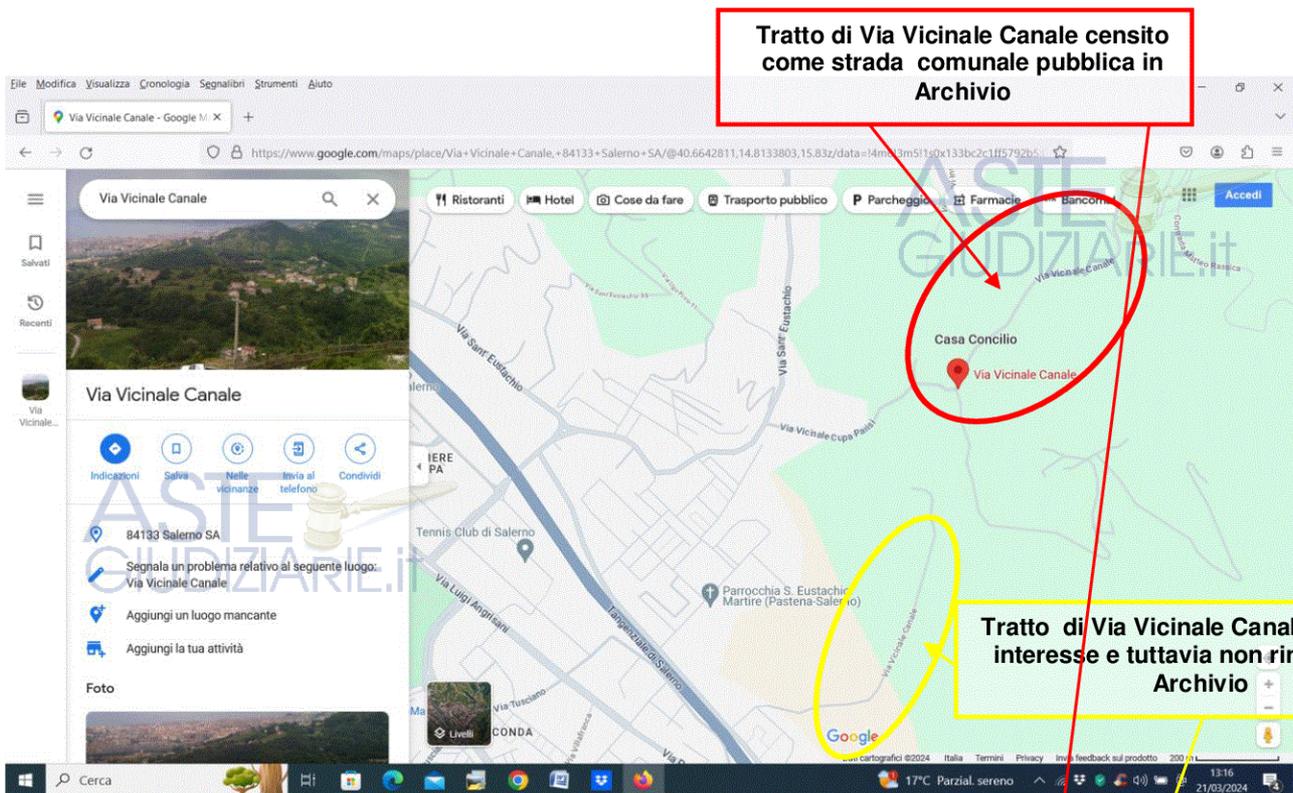


Reperiti D'Archivio Settore Mobilità sul Tratto Comunale di Via Vicinale Canale

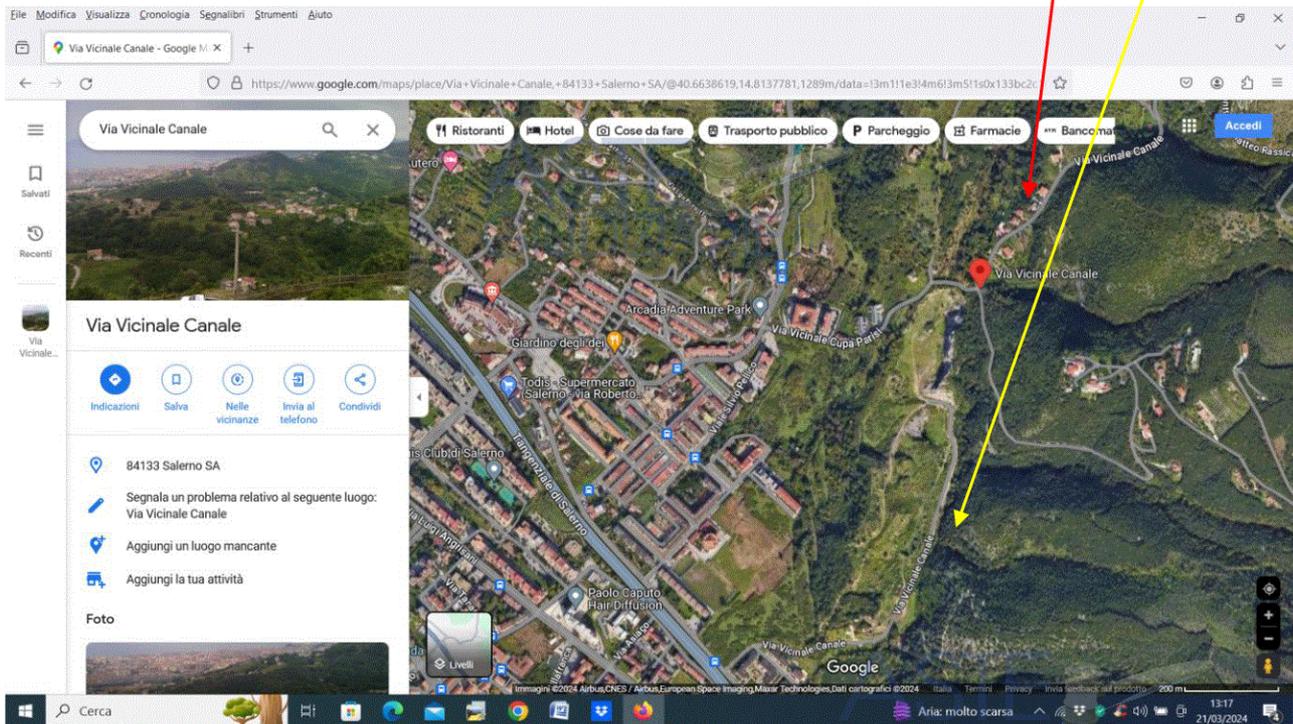
PR. N. 161	29	A. BIVINE	1,120	4,80	TRANSITO VEICOLARE
164, 165					PENDENZA NEOLA
118					

Sul **Tratto stradale Inferiore di Via Vicinale Canale per l'Accesso al Lotto 1, che invece interessa il nostro procedimento**, l'Istruttore Tecnico Tortora ha lasciato intendere che il suo Ufficio Settore Viabilità non è in grado di rilasciare formale certificazione di natura stradale, e che una tale incertezza è riconducibile a possibili casi di omonimia stradale, refusi di indicazioni google maps, ad assenza effettiva di intercomunicazione tra i due tratti stradali omonimi superiore e inferiore, o alternativa presenza di eventuali porzioni stradali di bretelle di riallaccio, poi però degenerate in sentieri ricoperti di vegetazione.





Dicotomia dei Due Tratti di Via Vicinale Canale in Google Maps, per mero refuso, omonimia o altra motivazione



In ogni modo lo stesso **Istruttore Tecnico** [redacted] prendendo Atto delle ulteriori Informazioni rese al suo Ufficio dal Sottoscritto CTU in Istanza di accesso agli Atti, tra cui la **presenza fronte strada della Part.350 espropriata dal Comune di Salerno e di proprietà e carattere pubblico**, le circostanze secondo cui il **Comune di Salerno effettuò interventi in zona di rimozione discariche abusive e bonifica**

alveo Torrente Mariconda da eventi alluvionali, oltre che la **presenza di Elettrodotto con impianto rete elettrica nazionale ENEL di regolazione della tensione**, circostanze tutte queste anche REGOLARMENTE TRASCRITTE presso il servizio di Pubblicità Immobiliare, ebbene l'Ufficio Settore Mobilità HA UTILMENTE SUGGERITO al CTU di rappresentare al Ruolo Esecutivo che, a prescindere dalle incompletezze dell'Archivio Comunale, e da altri elementi di dicotomia toponomastica, SI PUO' INCONTROVERTIBILMENTE FARE RIFERIMENTO, nel caso in oggetto, ricorrendone tutti i presupposti giuridici, alla **Normativa di Settore ed alle inoppugnabili PRESCRIZIONI del CODICE DELLA STRADA**, ben note al Ruolo Esecutivo e all'Avvocatura in generale e che dunque, solo per senso di completezza, ripeto didatticamente a me stesso, Ing. Fonzo, qui di seguito: →

“Le strade vicinali sono strade private gravate da uso pubblico, che tuttavia in certi casi (COME QUELLO IN OGGETTO), si devono ricondurre alla stessa disciplina dettata per le strade comunali. Ai fini del codice della strada, le strade vicinali (individuate dagli Artt. 2-3 Comma n. 52) sono dunque assimilate alle strade comunali.”:

L'Art.2, 6° comma, lett. D) ultimo periodo d.lgs. n.° 285/1992 prevede che “le strade «vicinali» siano assimilate alle strade comunali”, e l'art.3 c.52 dà la seguente definizione “Strada vicinale (o Poderale o di Bonifica): strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico”.

Le vicinali sono dunque strade di proprietà privata, costituite con apporti di terreno dei proprietari frontisti (*cf. Cass. 3130/2013*). Tuttavia le Strade vicinali gravate da interesse pubblico sono strade di interesse amministrativo che, nell'ambito del sistema dei diritti reali, permette di sottoporle ad una regolamentazione speciale che trae origine dall'allegato F (artt. 1,9,18,19,20,51,e 84) del R.D. 20 marzo 1865 n.° 2248 e dal D.L.Lgt. 1° settembre 1918, n.° 1146 e rimanda al Capo II del Titolo I del Libro III del Codice Civile.

Per quanto riguarda l'aspetto pratico, la situazione giuridica della strada vicinale è solitamente questa: il resede della vicinale, compresi accessori e pertinenze, è privato, di proprietà dei titolari dei terreni latitanti, mentre l'ente pubblico è titolare di un diritto reale di transito (E NEL NOSTRO CASO E' IL COMUNE DI SALERNO ANCHE FRONTISTA LATISTANTE in quanto proprietario della Parrt.350 Espropriata tempo addietro!).

Sulle spese di manutenzione:

Per le strade **vicinali ad uso pubblico** il Comune, è tenuto (COME HA FATTO il Comune di Salerno in OCCASIONE DI DISCARICHE ABUSIVE ed ALLUVIONE Torrente Mariconda 2006), a concorrere alle spese per la manutenzione, sistemazione e riparazione della strada vicinale, ai sensi dell'art. 3, del D.Lgs. Luogotenenziale 01.09.1918, n. 1446. Detto articolo prevede, infatti l'obbligo del Comune di partecipare agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade vicinali, nella misura variabile da 1/5 fino a metà della spesa a seconda dell'importanza delle strade. Tolta la parte di competenza del Comune, le spese residue di manutenzione sono a carico degli **utenti della strada**, come riconosciuto dal T.A.R. Friuli-Venezia Giulia 24 luglio 1989, n.° 277, ove si precisa che fra i cosiddetti utenti “siano da annoverare tutti coloro che, in base a un concreto accertamento di fatto, presuntivamente ritraggono dall'utilizzo della strada un effettivo e concreto giovamento in misura e con modalità nettamente differenziate rispetto a tutti gli altri che pure ne fanno uso”. Generalmente gli “utenti” sono anche “proprietari” della strada, ma nulla esclude il contrario con la conseguenza che potrebbe essere chiamato a concorrere alle spese di manutenzione di una vicinale anche un soggetto il quale, pur utilizzandola abitualmente, non abbia terreni o proprietà di sorta riconducibili alla strada.

Se gli utenti non provvedono alla manutenzione, il Comune può eseguirla d'ufficio, rivalendosi poi sugli stessi (art. 15 d.l. Igt. cit.; artt. 52 e 378 l. n. 2248/1865, all. f); in caso di inerzia dei privati, il Comune DEVE (COME il Comune di Salerno HA FATTO e trascritto Tempo addietro) tempestivamente provvedere alla manutenzione, perché risponde di ragioni di tutela della sicurezza e pubblica incolumità nei confronti di terzi per i danni eventualmente provocati dalla sua mancanza a nulla rilevando che l'obbligo della manutenzione incomba sul proprietario dell'area: così Cass., sez. III, 15 giugno 1979, n.° 3387. Infatti v'è l'obbligo della p.a. "di osservare, a tutela dell'incolumità dei cittadini e dell'integrità del loro patrimonio, le disposizioni di legge e di regolamento all'uopo predisposte, nonché le comuni norme di prudenza e di diligenza dal principio, primario e fondamentale del *neminem laedere*".

L'apposizione di limiti e divieti non fa venire meno la caratteristica del pubblico transito e quindi non esime i comuni dall'obbligo di contribuire alla manutenzione." (in questo senso T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 11 novembre 2008, n. 1602).

Peraltro l' "*Elenco (MAL FUNZIONANTE A SALERNO) delle strade vicinali*" tenuto dagli Uffici Tecnici Comunali ha valore meramente "dichiarativo" e non "costitutivo", ovvero il fatto che una strada sia inclusa come vicinale ad uso pubblico non determina automaticamente l'acquisto di tale caratteristica. Secondo la giurisprudenza (si veda ad esempio T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 12 dicembre 2007, n. 16202) occorre fare riferimento alla situazione reale in cui si trova la strada.

In definitiva anche l'eventuale proprietà privata di una strada non esclude l'uso pubblico della stessa.

La destinazione ad uso pubblico di una strada può dunque configurarsi anche in presenza di una strada privata.

Affinché possa dirsi che una strada privata sia gravata, pur in assenza di titolo, da servitù di uso pubblico è necessario che SUSSISTA COME NEL CASO IN OGGETTO la concreta idoneità della strada stessa a soddisfare esigenze di interesse generale (*ELETTRODOTTO, PARTICELLA 350 di BONIFICA DISCARICHE di Proprietà Comunale e regolarmente espropriata con Esproprio regolarmente trascritto e COMUNE DI SALERNO FRONTISTA EGLI STESSO Sulla Strada Vicinale Canale*).

L'estinzione della servitù di pubblico passaggio su strada vicinale non può peraltro derivare dal mancato uso di detto passaggio da parte degli utenti, ma richiede che l'ente territoriale, quale soggetto esponenziale della collettività dei cittadini, esprima la sua volontà in tal senso attraverso l'adozione di un provvedimento che riconosca cessati l'uso e l'interesse pubblico del bene, ovvero con un comportamento concludente, consistente nell'omesso esercizio del diritto-dovere di tutela davanti ad atti usurpativi o impeditivi del privato.

La semplice inclusione o meno nell'elenco delle strade comunali (o vicinali) non è sufficiente a comprovarne la demanialità o la non demanialità e nemmeno l'assoggettamento a uso pubblico o meno.

La Servitù ad uso pubblico si configura poi chiaramente nella fattispecie trattandosi di strada agraria creata *ex collatione privatorum agrorum* mediante conferimento di porzioni di fondi contigui, ossia aperte a cavallo tra terreni agricoli per consentire ai singoli proprietari di raggiungere i loro fondi con mezzi e animali, localizzate in contesti rurali e montani.

Nonostante la diversità tipologica, e a volte anche terminologica con cui vengono indicate tali strade (benché la definizione più accreditata sembra essere quella di *vie vicinali pubbliche*), l'inquadramento giuridico è identico, caratterizzato da una servitù di uso pubblico su un bene di proprietà privata.

La prova della servitù di uso pubblico di una strada può risiedere (COME NEL CASO IN OGGETTO), nella circostanza secondo cui tale strada sia stata oggetto di interventi (BONIFICA DISCARICHE ABUSIVE E RISANAMENTO DA EVENTI ALLUVIONALI, comprovati DA ESPROPRIO REGOLARMENENTE TRASCRITTO) di manutenzione da parte della Pubblica amministrazione (cfr. tra le tante *Cons. Stato Sez. VI, 10 maggio 2013, n. 2544*). **Fine del più che convincente sproloquio...**

Precisate dunque, DEFINITIVAMENTE ed una volta e per tutte, le illuminanti indicazioni di *Consiglio di Stato, Suprema Corte di Cassazione e Codice della Strada*, sul carattere di **Strada Vicinale privata ad uso pubblico, per come si configura il tratto inferiore della Strada Vicinale Canale interpodereale che ci interessa**, si comprende tuttavia bene come il Contadino di turno con le sue *'Vacche Sacre'* possa essere (non è la prima volta che capita), **difficile da convincere da parte del Preg.mo Delegato, sentendosi l'Allevatore Terzo 'proprietario' dell'intero Mondo di Località Canale, e potendo creare ostacoli alle Visite periodiche in itinere di Procedura**: sul punto di difficoltà, con un po' di Fantasia si ricorda all'Ill.ma Cattedra Giudiziativa che detiene il Potere Giudiziario, e perciò si suggerisce, semmai su giusta Istanza del Delegato stesso, di disporre a Firma Ill.ma Giudice e a vantaggio del Preg.mo Delegato una sorta di sintetico prezioso ed utile **LASCIAPASSARE TEMPORANEO per le VISITE**, da produrre al riottoso Frontista Allevatore terzo se facesse ulteriori future difficoltà, tipo quelli molto incisivi dell'Impero Romano e poi del Cardinale Richelieu, ma ovviamente calati nella Legislazione attuale, dal tenore seguente (*ovviamente modificabile secondo prerogativa Sapienza e Facoltà dell'Ill.ma Giudice*): **"Si dà Mandato al Professionista Delegato di poter accedere periodicamente con potenziali Acquirenti e Visitatori del Lotto 1 Part.349 in Via Vicinale Canale Località Mercatello, e ciò ex Art.2, 6° comma, lett. D) ultimo periodo ed ex Art.3 Comma 52 Dd.lgs. n.° 285/1992 e s.m.i."** Trib. Di Salerno, lì.....il Giudice.....: con l'esibizione di un sintetico lasciapassare di questo tipo o similare, la difficoltà contingente con il Contadino Terzo frontista dovrebbe poter risolversi, fermo restando poi il buon animo ed il buon carattere dell'Acquirente Aggiudicatario futuro.

Per l'altro problema del **Letame sulla strada**, ovviamente Sacro anch'esso, ma attualmente umido per la stagione piovosa autunno/Inverno 2023/2024, si consiglia il Delegato di mettere e far mettere dai potenziali Acquirenti Visitatori scarpe di seconda mano come ha fatto Fonnzoing. CTU nelle sue Ispezioni di Mandato già elasso, e per le visite future a farsi in Primavera/Estate 2024, lo stesso CTU, in contatto con diverse Divinità, ha già personalmente telefonato ad Apollo Dio del Sole esortandolo a guidare il Carro del Sole semmai un po' più convintamente già da questo Aprile 2024, cosa che per la verità, Apollo sta già facendo, in maniera tale da seccare con le escursioni termiche che ci saranno ed inertizzare il letame stesso e renderlo innocuo, a vantaggio dei potenziali Acquirenti visitatori del Bosco Lotto 1, che (scherzi a parte) in generale DOVRANNO OVVIAMENTE TENERE RAPPORTI DI BUON VICINATO CON GLI ALTRI PROPRIETARI FRONTISTI DELLA STRADA, ESSERE RISPETTOSI DEGLI ARMENTI CHE PASCOLANO, CURARSI LA VIABILITA' INTERNA DEL BOSCO LOTTO 1 ed il SOVRAPPASSO NON IMPATTANTE A FARSSI A STRUTTURA LEGGERA SE DEL CASO AMOVIBILE dell'asta torrentizia in ossequio all'ottuso Comune dove siamo, oltre che ovviamente GARANTIRE anch'Essi una discreta tenuta della sede stradale Vicinale Caanale de quo!.

Non per sfuggire alle altre parti dei Quesiti Integrativi, ma il Sottoscritto CTU ha già ampiamente e dettagliatamente chiarito, in sede di Elaborato già agli Atti, che **i Titoli di provenienza dei Due Lotti che ci occupano, anche quelli ultraventennali, CONSISTONO di SOLI PASSAGGI SUCCESSÒRI**, di generazione in

Resta ferma ovviamente ogni prerogativa in capo all'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentito il Creditore Procedente che può contare su una percentuale di rivalsa significativa sì ma NON elevatissima, di praticare ribassi anche consistenti se i primi esperimenti di Vendita risultassero vani, e resta Facoltà del Preg.mo Professionista Delegato contattare, anche a nome mio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che semmai pur non direttamente interessato, conosce ed appartiene a gruppi di tutta una serie di Imprenditori nel campo del Legno, semmai anche del Salernitano, per poter eventualmente acquisire utili indicazioni di Mercato.



Il Tecnico incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio C.T.U.:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734
e-mail: darcoing@alice.it
P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it



Segue Analisi Argomenti Integrazione richiesta su Area Urbana Lotto 2:→

ANALISI ARGOMENTI INTEGRAZIONE RICHIESTA (Area Urbana LOTTO 2)

Riepilogate e ferme restando le **caratteristiche del Lotto 2:**

LOTTO 2:

- ❖ **Corte Urbana tenuta ad Orto-Giardino**, ricadente nel tessuto urbano del centro di **Rione Fratte di Salerno**, al limitare di **Via Fabrizio Mordente**, ed all'attualità consistente di prato/agrumeto incolto (*seminativo arborato*).

Il **Lotto 2** è costituito da un **Corte Urbana tenuta ad Orto-Giardino**, ubicata in **Via Fabrizio Mordente**, nel centro della **frazione Fratte** del Comune di SALERNO (SA) e censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al **Fg. 65 Part.IIa 19**.

Il terreno, di forma rettangolare e la cui giacitura è sostanzialmente pianeggiante, recintato e consistente di una parte ad orto/prato e di una parte a giardino/agrumeto, si trova in **posizione sopraelevata rispetto al livello stradale**, poggiante dunque su muro di sostegno/contenimento del terrapieno confinante con **Via Fabrizio Mordente**. Le condizioni di esposizione alla luce solare sono da considerarsi favorevoli. Si sottolinea che, secondo facoltà dell'Acquirente, **VA creato accesso esclusivo sul muro di sostegno prospiciente Via Fabrizio Mordente**, **accesso all'attualità NON esistente**, eventualmente realizzando varchi, rampe, e scalinate nel muro di sostegno stesso.

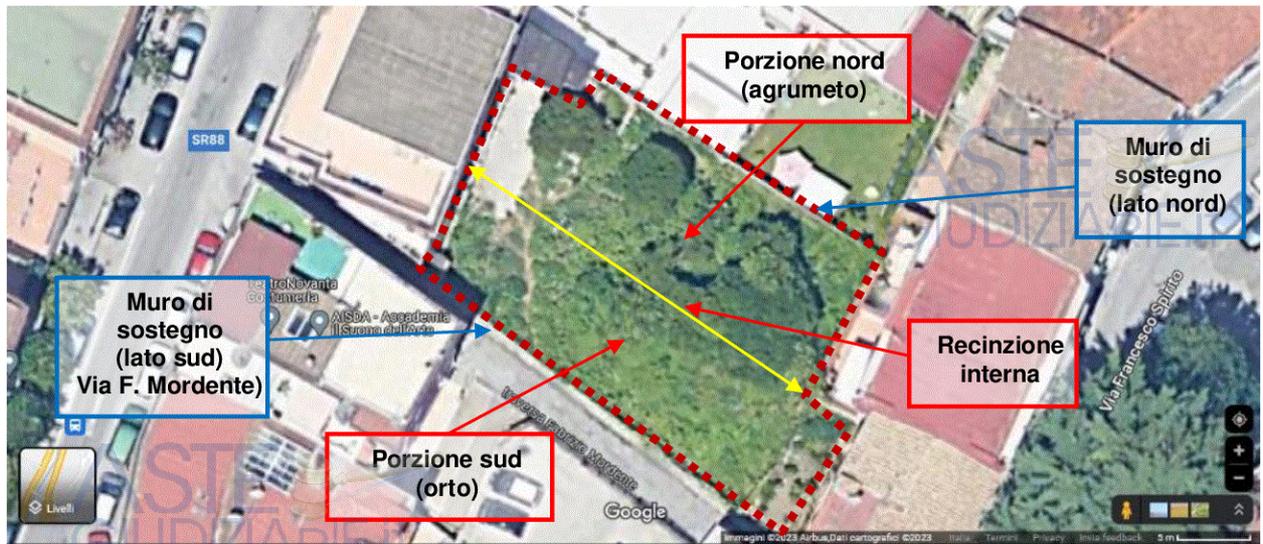
DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ✓ **N.C.T. SALERNO (SA) Foglio65Particella19**, **Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie: 550,00 mq, R.D.: 8,66 €, R.A.: 4,54 €.**



Stralcio catastale e sovrapposta ortofoto di dettaglio del Lotto 2

con indicazione della Part.IIa 19 afferente al Lotto 2 (**Fonte Geoportale Prov. di Salerno**).



ASTE GIUDIZIARIE.it

Assetto mappale e confini del Lotto 2

redatto sulla base della Mappa WegisFl. 65 N.C.T. Salerno (SA).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ricordando a Tutti che **NON E' la prima volta che il Ruolo Esecutivo pone in Vendita Beni di provenienza solo successoria ultraventennale e con acclamate prove di accettazione di fatto delle Eredità**, aspetto per cui si rimanda alla lettura dell'Elaborato peritale primigenio già agli Atti. Si è già precisato, anche per il precedentemente trattato *Lotto Uno Part.349 ex Part.7*, e lo stesso vale per il *Lotto Due Part.19*, quanto segue, ovvero che **i Titoli di provenienza dei Due Lotti che ci occupano, anche quelli ultraventennali, CONSISTONO di SOLI PASSAGGI SUCCESSORI**, di generazione in generazione [REDACTED] senza Compravendite o Atti più dettagliati, e con scarnissime *Sezioni "D"* delle Note di Trascrizione che **nulla specificano in materia di servitù di passaggio**, e si è rimarcato altresì, come, nelle more, sia delle "[REDACTED]" sia dell'*Iter Esecutivo ex EI 529/2011 da cui prende avvio questo Proc.7469/2021*, nel frattempo **il territorio ovviamente evolve, si modifica e fa il suo corso**.

Epperò pur in questo stato di cose, il Sottoscritto CTU, al fine di fare l'impossibile per garantire comunque la **possibilità in Itinere di Procedura al Preg.mo Delegato di poter accompagnare all'INTERNO dell'Area Urbana Lotto 2 i Visitatori Potenziali Acquirenti**, partendo dall'assunto logico che il Lotto Due poteva ab origine essere verosimilmente Giardino di qualche altro immobile non pignorato e che ha subito poi, negli anni, diversificazioni del regime di proprietà, ha rianalizzato i Confini Lotto Due sui 3 punti cardinali escluso ovviamente il lato sud di Via Mordente, ispezionando (e citofonando senza remore a questo punto) nell'ordine prima il Lato Nord, poi il Lato Est, e quindi il Lato Ovest, e così alla fine ha reperito opportuna porticina di servizio da assoggettare a visite periodiche per Operazioni di Delega.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734
e-mail: darcoing@alice.it
P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it

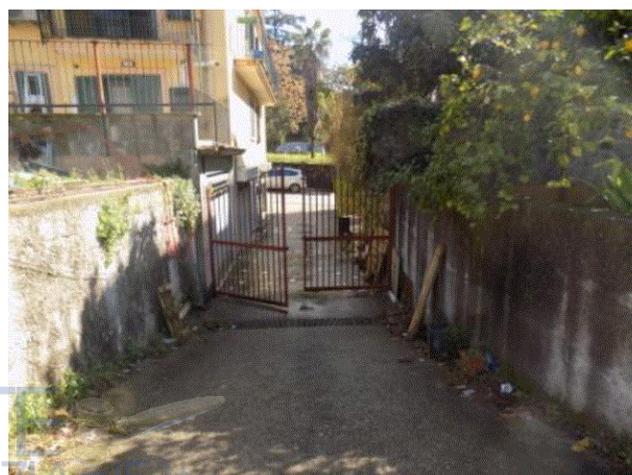
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Seguono Illustrazioni esiti delle Ispezioni citofoniche e fotografiche C.T.U. :→

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Sottoscritto CTU per Ispezione diretta della pubblica traversa Civ.47-49 di Via Francesco Spirito, ha dapprima provato a verificare le condizioni di Accessibilità o meno al Lotto 2 Part.19 sul **Fronte Nord**.



Pur tuttavia la **Ex Part.16**, protetta da cancello e locata a Lettieri/Liguori è **PRIVATA e Terza**, e solo per gentile informale intercessione dei Locatari, Il Sottoscritto CTU ha potuto documentare le **recinzioni ed i muri consolidatisi negli anni, nonché la frammentazione delle Proprietà private Terze già ex Part.11e 20, 21, 23, 24, 25, 26**, più ancora di quanto rappresentato in mappe wegis non aggiornate, frammentazione e diversificazione che non lascia intravedere alcuna servitù praticabile per accedere al Lotto Lato Nord per Ispezione DEFINITIVA avvenuta.

LOTTO 2 sullo sfondo

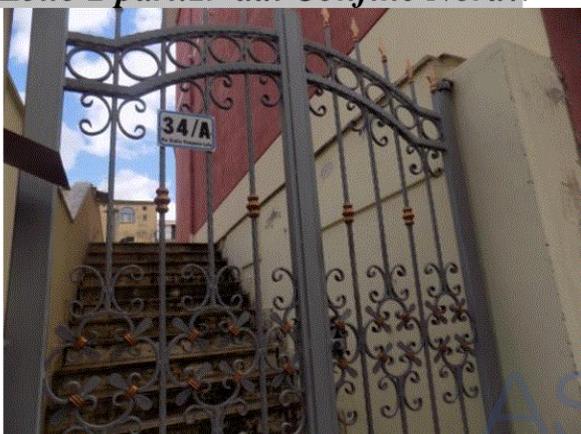


Serie di proprietà private Terze, muri e recinzioni LATO NORD inespugnabile



it

Peraltro il **corpo di fabbrica sempre ex part.16 civ.34/a di Via Giulio Pomponio Leto** presenta su tutto il margine Nord del Lotto 2, un **Piano Garage/Autorimessa con muri e recinzioni più recenti delle oramai datate provenienze successorie, opere che quindi costituiscono diaframmi fisici insuperabili**, e sanciscono una volta e per sempre **l'IMPOSSIBILITA' di attingere al Lotto 2 part.19 dal Confine Nord!**.



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

L'Estraneità al regime di Comproprietà del Lotto 2 e il NON Accesso all'Area in Questione, è stata poi accertata sempre citofonicamente dal Sottoscritto CTU per interpellazione diretta dei Proprietari **LATO EST** del **Civ.2 di Via Mordente Part.27** in Mappa wegis, Edificio risalente al **1890**, i quali Proprietari lato Est hanno confermato per le vie brevi la **totale estraneità al regime di comproprietà del Lotto 2 Part.19, la presenza di recinzione di interdizione, ed il NON ACCESSO all'Area Lotto 2 Part.19 anche Lato Est** (ahinoi!).

GIUDIZIARIE.IT

E dunque ferma restando la **pubblica Via Mordente sul Lato Sud** di Part.19 Lotto 2, il Sottoscritto CTU (che non aveva perso tutte le speranze), ha orientato le sue residue indagini citofonico/fotografiche sul **Lato Ovest** di **Via Giulio Pomponio Leto SS.88 dei Due Principati**.

Così citofonando al [redacted] in Mappa wegis, risalente al **1908**, il Sottoscritto CTU, è riuscito a individuare, **PORTA INTERNA AL CORPO SCALA** che **permette l'Accesso all'Area Urbana Partt.19 Lotto Due** (evviva!): →



Fabbricato Civ.30 di Via Giulio Pomponio Leto Part.18 risalente al 1908



**Al Lotto 2
Dall'interno del
Corpo Scala Civ.30**

Fabbricato civ.30 di 4 unità Immobiliari distinte e privo di formale Organismo Condominiale

**Porta pedonale
di Accesso Lotto 2
da Scale comuni
in condominio Civ.30**



**Lotto 2 ripreso
dalle finestre
del Corpo scala Civ.30**



Porta di servizio su scala interna all'Edificio civ.30, con chiavi nel possesso materiale della Comproprietaria non eseguita Sig.ra [redacted] domiciliata [redacted]

La **Sig.ra** [redacted] (cell. [redacted])
Comproprietaria non eseguita, al di là delle formali Notifiche a suo tempo espletate da Parte Creditrice Procedente, avvertita informalmente dal CTU per le vie brevi, dei più attuali sviluppi del presente Giudizio Divisionale Endoesecutivo Proc.7469/2021 verso la Vendita Giudiziaria dei Lotti 1 e 2, si è detta:

- Interessata a fare **Istanza di Visibilità nel Fascicolo** per il tramite di un suo Studio Legale di Fiducia di cui ho solo un Cell. [redacted];
- Interessata al **Piano di Riparto eventuale**, in caso di vendita a Terzi del Bosco di Mercatello Lotto 1, Bene verso cui non ha alcun interesse all'Acquisto,
- Interessata all'**Acquisto formale della Quota Pignorata e/o dell'Intero Lotto 2 Giardino in Fratte**, che peraltro usa abitualmente, di fatto possedendo Ella Comproprietaria le Chiavi della Porta di Accesso sopra illustrata, e fruendo materialmente di fatto dei pomodorini coltivati nella Corte Lotto 2;
- Disponibile comunque, in ogni caso a **consentire, nelle more procedurali, le Visite periodiche del Professionista Delegato** con altri Potenziali Acquirenti, a patto ovviamente di avvertirLa, ché deve legare i cani di guardia, ubicati appena dietro la Porta (oramai famosa)!.

Appare altresì evidente come, alla luce di tali utilissime informazioni CTU, la pur perseguibile **Strategia alternativa**, adottabile dal Ruolo, di, semmai:

- audire formalmente la Comproprietaria non eseguita [redacted];
- illustrarLe i pregi di un Decreto di Trasferimento Lotto 2 a fronte di tutte le difficoltà che avrebbe con un rogito notarile ordinario, stante il frammentatissimo Regime di Comproprietà, la presenza di Quote relitte, etc.;
- illustrarLe le modalità di partecipazione formale al Piano di Riparto in caso di futura Vendita Bosco Lotto 1 in Mercatello;
- raccogliere più formalmente la Manifestazione di Interesse al Lotto 2, ed organizzarsi per concretare la **Proposta di Acquisto**, per un **Importo che si comprende bene, non potrà mai attingere i prezzi d'Asta e di libero Mercato**, e ciò in quanto la Sig.ra [redacted] comprenderebbe il cespite Corte Lotto 2 Part.19, per usarlo tal quale a Corte accessoria del suo Appartamento in Civ.30 Via Leto, senza quindi rifunzionalizzare il cespite stesso,

E' STRATEGIA che VA SOTTOPOSTA al Parere di avallo o meno del Creditore Procedente (che deve valutare a quali aliquote di recupero di Credito e Spese andrebbe incontro).

Qualora invece si volesse proseguire la **Strategia di Vendita sul Mercato Libero** del Lotto Due Part.19 Area Urbana centro Fratte, occorre far mente locale al fatto che **il Rione Fratte nelle sue ristrettezze di spazio urbano, ha assoluto disperato bisogno come il pane di PARCHEGGI, BOX AUTO, AUTORIMESSE interrato, Spazi per Motoveicoli, AREE A VIVAIO per il vicino Complesso Cimiteriale di Salerno, Aree Verdi per Chioschi Bar, e tempo libero, Standards Urbanistici anche privati, etc.,** e ciò anche in siti apparentemente sfavoriti ma centrali com'è quello in oggetto, tant'è che **un Parcheggio a raso ed uno seminterrato già esistono proprio a Via Mordente e sul lato opposto della Strada:→**



Parcheggi ed Autorimesse Interrate pertinenziali Part.35 (*insufficienti e mai bastevoli a togliere auto e moto dalla rotatoria centro Fratte*) **esistono già su un lato di Via Mordente, a testimoniare che le suscettività di trasformazione dell'Area Lotto 2 a parcheggi, box e autorimesse NON E' PPEREGRINA!:**



Di qui il Motivo per cui la Porticina di Accesso, sì utilissima per le Visite in itinere del Lotto Due, precedentemente individuata ed illustrata dal CTU, PER NULLA MODIFICA il fatto che **per rifunzionalizzare il Lotto Due stesso** (senza creare controversie di incompatibilità con i Condòmini del Civ.30 di Via Pomponio Leeto), **l'Acquirente Imprenditore che voglia rifunzionalizzare il Lotto Due DEBBA CREARSI le Modalità di Accesso allo stesso DALLA Pubblica Via Faabrizio Mordente!.**

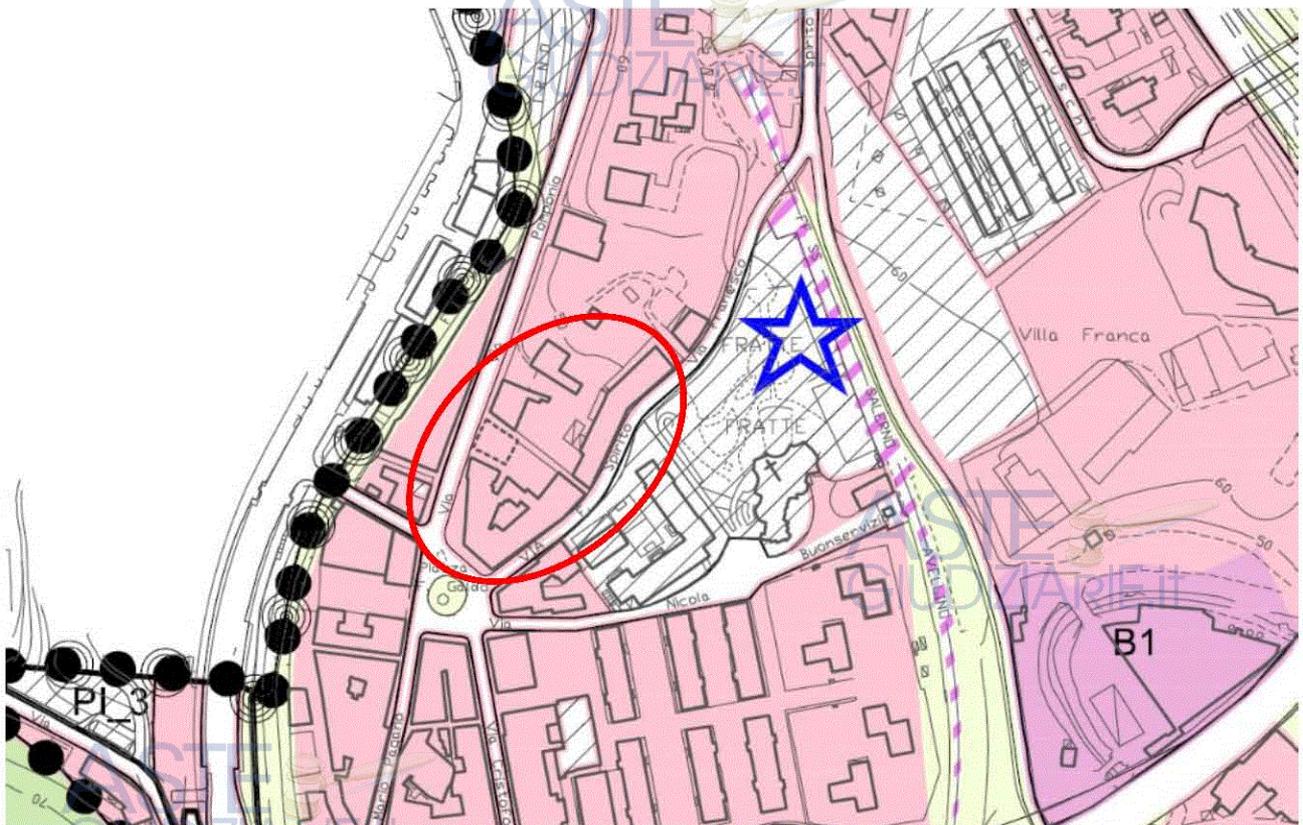
In quest'ottica strategica e non certo alla Sig.ra [REDACTED], il Lotto Due si può inizialmente proporre al Prezzo Base, già stimato in Elaborato primigenio, di:

- ✚ **Valore a base d'Asta dell'intero LOTTO DUE: 140.000 €**
- ✚ **Valore della Quota Pignorata (1/10 = 10%): 14.000 €.**

Resta ferma ovviamente ogni prerogativa in capo all'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentito il Creditore Procedente che può contare su una percentuale di rivalsa NON elevatissima, di praticare ribassi anche consistenti se i primi esperimenti di Vendita risultassero vani, e resta Facoltà del Preg.mo Professionista Delegato contattare, anche a nome mio [REDACTED]

Peraltro il CTU ha già precisato in Elaborato primigenio già agli Atti la **RICADUTA dell'Area Urbana Lotto Due in Zona "B" e NON in Zona Agricola "E"**:

- la **Particella 19 Fl.65 LOTTO DUE** (Corte uso orto/agrumento in Località Fratte), la cui superficie totale è pari a **550,00 mq.** ricade completamente nella **Zona omogenea "B"** afferente al tessuto edilizio con particolare riferimento alle **"AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"**, come da strumento urbanistico vigente ovvero il *Piano Urbanistico Comunale – PUC di Salerno*, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006.



Legenda

- CONFINE COMUNALE
- LIMITE DI ZONA OMOGENEA
-  ZONA OMOGENEA A
-  ZONA OMOGENEA B
-  B1_n – Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
-  **AT_R_n** Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
-  AT_PS_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
-  PROC_n Ambienti pubblici di riqualificazione
-  AT_L_n ZONA OMOGENEA C- C_n – Nuova edilizia residenziale
-  AT_PS_n ZONA OMOGENEA D- D_n – Nuova edilizia produttiva
-  ZONA A.S.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stralcio del PUC di Salerno (SA) con delimitazione della zona omogenea di ricaduta del Lotto 2 ovvero la zona omogenea “B” afferente alle “AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE”, come da strumento urbanistico vigente ovvero il Piano Urbanistico Comunale – PUC di Salerno, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734
e-mail: darcoing@alice.it
P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.

In definitiva dunque, il sottoscritto C.T.U. ritiene allo stato dei fatti di aver fornito al Preg.mo Delegato tutti gli Elementi per proseguire nel Suo Mandato, ovviamente con tutta la comprensione del Sottoscritto CTU e del Ruolo Esecutivo, dato che, nella fattispecie di cui al presente **Giudizio Divisionale Proc.7469/2021**, le **Vendite Giudiziarie ad espletarsi sono particolarmente impegnative e a forte rischio di infruttuosità**, in quanto trattasi di **Beni di tipologia particolare, con criticità in termini di accessibilità ed in stato pregresso di prolungato disuso o sotto-uso** (ed in un territorio comunale semmai anche con giusto grado di ottusità tale da non favorirne amministrativamente il recupero/riuso).

Tengo però a precisare che il Delegato abbia a convincersi che sia Parte Creditrice, sia il Ruolo Tutto Esecutivo me compreso è pienamente solidale, corresponsabile e compartecipe sia della buona riuscita degli Esperimenti di Vendita, sia dell'eventuale Improcedibilità per inappetibilità dei Beni: semplicemente però il Delegato dovrebbe con la Professionalità che Gli compete, **dar Luogo alle Operazioni di Vendita** che si ritiene siano strategicamente più proficue, anche se, ribadisco, un suo eventuale Insuccesso sarà anche il NOSTRO INSUCCESSO, ma Tutti Noi, allora e solo allora, avremo la coscienza a posto per aver fatto ogni sforzo ragionevole per aver cercato di chiudere positivamente la Procedura, anche se il Fato e il Volere degli Dei fosse avverso, e dunque sì che sapremo accettare la sconfitta.

Bosco e Corte si possono anche lasciare, alla fine di tutto, alle Rondini delle Primavera che verranno, ma solo dopo essersi battuti con onore e fino in fondo.

Sperando di essere stato esaustivo, **rimango ovviamente a disposizione** anche (e si spera solo) per ulteriori **Udienze in presenza di questo Proc.7469/2021 che mi fossero comunicate** se utili ad altri chiarimenti, informazioni, ed al prosieguo dell'Iter di cui al presente **Giudizio Divisionale Proc.7469/2021**.

Con Osservanza

Salerno, 31 Marzo 2024 (Pasqua limitatamente cattolica in ambito politeistico)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734

e-mail: darcoing@alice.it

P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it



Segue Elenco Allegati Integrazione CTU:→

ELENCO ALLEGATI INTEGRAZIONE PERIZIA

Proc. 7469/2021

(tutti depositati telematicamente agli Atti del Procedimento nella stessa Busta del presente Elaborato Integrativo):

- ✓ Gallerie Grafico Fotografiche Lotti 1 e 2, già a suo tempo depositate per la Pubblicità immobiliare;
- ✓ Invito Ill.ma Giudice ad Integrare l'Elaborato Peritale;
- ✓ Richiesta di Accesso agli Atti presso in Settore Mobilità de Comune di Salerno;
- ✓ Stralcio da Elenco Strade Comunali Extraurbane di Salerno (con certificazione pubblica del solo Tratto Superiore di Via Vicinale Canale);
- ✓ Modulistica per Certificazione Stato Giuridico pur reperita dal Sottoscritto CTU, ma inutilizzabile per Strada Vicinale Canale (tratto Inferiore che ci interessa).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734

e-mail: darcoing@alice.it
P.E.C.: alfonso.darco@ordingsa.it