

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 – Ultima Ud. 18/10/2023)



-Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio-

ATTUALE PARTE CREDITRICE

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

OMISSIS

CONTROPARTE (Debitore esecutato contumace):

Sig. OMISSIS

Privo di Procuratore costituitosi

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (Contumaci):

Sig.ri OMISSIS

Privi di Procuratori costituitisi.

Salerno, 07/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico Incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

- OTTOBRE 2023 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

- ❖ **Premessa;** pag.3
- ❖ **Analisi Documentazione di Parte e Atti del Procedimento;** pag.4
- ❖ **Quesiti posti al C.T.U.;** pag.8
- ❖ **Cronologia Operazioni Peritali;** pag.9
- ❖ **Strumentazione adoperata nei rilievi;** pag.10
- ❖ **Descrizione Stato Luoghi;** pag.11
- ❖ **Analisi Titoli di Proprietà e Aspetti di Causa;** pag.23
- ❖ **Analisi Aspetti Urbanistici;** pag.31
- ❖ **Stima Lotti e Beni;** pag.34
- ❖ **Risposta conclusiva ai Quesiti;** pag.38
- ❖ **Congedo C.T.U.;** pag.49
- ❖ **Elenco Allegati Perizia C.T.U.;** pag.50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico Incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Alla cortese attenzione
dell'Ill.^{ma} Giudice Istruttore Dott.ssa Enza FARACCHIO*

OGGETTO: PROCEDIMENTO n°7469/2021 R.G.C.

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

PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. D'Arco Alfonso** nato a *OMISSIS*

AVENDO RICEVUTO
indata **25/01/2023** nomina di **Consulente Tecnico di ufficio** dal *Giudice Istruttore
del Procedimento Ill.ma Dott.ssa Enza FARACCHIO (cfr. Decreto di nomina CTU del
25/01/2023 in All.1a e Verbale Udienza G.I. di conferimento incarico del 15/03/2023 in All.1b),*

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai **quesiti già contenuti nell'Ordinanza di Nomina del
25/01/2023** (cfr. *Disposizione G.I. del 25/01/2023 in All.1a*), nonché alle disposizioni
previste in generale per i C.T.U. dal *codice civile* e dal *codice di procedura civile*.

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

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Analisi Documentazioni di Parte e Atti del Procedimento:→

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava nel dettaglio la seguente **documentazione**, già presente agli *Atti del Procedimento 7469/2021*, tenuto in considerazione anche tutto l'iter del precedente *Procedimento esecutivo E.I. n°529/2011*, nonché vagliati gli ulteriori Atti del presente *Giudizio Divisionale n°7469/2021* di seguito riportati:

ATTI PRESENTE PROCEDIMENTO n°7469/2021:

- **All.2a** **Introduzione del presente Giudizio Divisionale Endo-esecutivo**, con **Sospensione dell'E.I.529/2011** (*incardinata su Pignoramento Beni per Quota Indivisa*), in sede di **Udienza 13/05/2021**, il tutto disposto, in trattazione scritta, dalla precedente *ex G.E. Ill.ma Dott.ssa Mainenti*.
- **All.6g** **Nota di trascrizione Domanda di Divisione Giudiziale** (endoesecutiva, su cui è incardinato il presente **Giudizio Divisionale Proc.7469/2021**), trascritta il **25/11/2021** ai num.ri **R.G. 48520 R.P. 38416**, a favore e contro i **Comproprietari OMISSIS**, sui **Beni Pignorati in NCT Salerno Fl.40 Part.349 e 350 Fl.65 Part.19 e Part.20 sub.1**.
- **All.2b** **Nota di Iscrizione a ruolo del presente Proc.7469/2021**, con espletate notifiche verso i Comproprietari non esegutati (*anch'essi tutti Contumaci come l'Esecutato*).
- **All.2c** **Comparsa di Costituzione ex Art.111 cpc** del **19/10/2021**, dell'attuale **Creditore Procedente OMISSIS**, subentrato al **Pignorante OMISSIS**, e rappresentato dallo stesso **Procuratore Avv. OMISSIS**.

ATTI PREGRESSA E.I. 529/2011 (sospesa per Divisione):

- **All.ti 3a-3b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (*su cui era incardinata la **pregressa E.I. 529/2011, sospesa per Divisione***). Pignoramento del **06/10/2011**, trascritto il **18/10/2011** ai num.ri **R.G. 39380 R.P. 30274**, a favore di **OMISSIS (Creditore Pignorante cui è subentrata l'attuale Procedente OMISSIS)** e contro **OMISSIS (Debitore)** per le seguenti **QUOTE NOMINALI INDIVISE (Part.1le 349 e 350 entrambe ex Part.7)**:
 - ✓ **Quota 31/120 LOTTO UNO: Bosco ceduo con prevalenza di querce e macchia mediterranea**, su versante collinare in **Località Mercatello**, censito in **NCT Salerno Foglio 40 Particella 349** (*ex Part.7*);
 - ✓ **Quota 31/120 Mappale espropriato per pubblica utilità e NON INCLUDIBILE IN LOTTO UNO**: Particella espropriata a scopo inibitorio discariche abusive e per necessità di regolazione alveo, censita in **NCT Salerno Foglio 40 Particella 350** (*ex Part.7*);

- ✓ **Quota 1/10 LOTTO DUE: Corte tenuta parte ad Orto e parte ad agrumeto**, al limitare di *Via Fabrizio Mordente* centro *Rione Fratte*, censita in *NCT Salerno Foglio 65 Particella 19*.
- ✓ **Quota 1/60 Ex porzione Fabbricato Rurale NCT Salerno Foglio 65 Particella 20 sub.1**, censito all'urbano e materialmente posseduto e perfezionato in accatastamento ultraventennale da Terzi, pignorato solo in NCT Part.20 sub.1 e senza consistenza, ma dal 1974, *Appartamento Via Spirito 45 Rione Fratte, censito in NCEU Salerno Foglio 65 Particella 20 Sub.1 (civ. 45 Via F. Spirito Rione Fratte: BENE NON TRASFORMABILE IN LOTTO)*.
- **All.3c Istanza di vendita** del 29/12/2011, contenente il riepilogo dei cespiti eseguiti per Quota indivisa.
- **All.3d) Precedente CTU** risalente al *maggio 2012*, a firma del precedente *CTU Ing. OMISSIS*, redatta nell'ambito della precedente *E.I.529/2011*, sospesa per divisione.

ANALISI DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nella propria **Comparsa di Costituzione**, del **19/10/2021**, *L'Avv. OMISSIS*, interviene nell'interesse di OMISSIS, si costituisce e subentra alla OMISSIS (già Creditrice Procedente e cessionaria dei crediti vantati dal OMISSIS nei confronti di OMISSIS), nell'ambito del presente Giudizio Divisionale Proc.7469/2021, apertosi a seguito della sospensione della precedente E.I.529/2011, incardinata sul pignoramento per Quote indivise trascritto contro *OMISSIS*, e a favore della *OMISSIS (cui per l'appunto è subentrata OMISSIS)*.

La Sospensione dell'E.I. e l'Introduzione del Giudizio Divisionale, furono disposte in data **13/05/2021**, dall'allora *G.E./G.I. Dott.ssa Mainenti*. Il Giudizio divisionale è stato regolarmente Iscritto a Ruolo, Trascritto ai Registri Immobiliari come Domanda Giudiziale, effettuando un primo tentativo di Notifica a Comproprietario Debitore e Comproprietari Non Esecutati (in ogni caso tutti Contumaci), oltre che Notifica all'*Agenzia delle Entrate, titolare di Ipoteca Legale del 2006 su pregresso Identificativo ex Part.7 (soppressa nel 2011 e dalla cui maggior consistenza trae origine l'Attuale Part.349 Lotto 1)*.

La **Precedente Relazione Peritale CTU redatta nel Maggio 2012**, redatta non dal Sottoscritto, ma da altro CTU, nell'ambito della Sospesa *E.I.529/2011*, pur risultando preziosa e corretta nell'analisi di provenienze ed aspetti catastali:

- **non giustifica sotto l'aspetto tecnico l'Indivisibilità dei cespiti**, in maniera tale da precludere alle vendite degli interi;
- **non illustra in maniera congrua anche sotto l'aspetto grafico e fotografico i cespiti**, ai fini di maggiore Cognizione del Compendio ed ai fini di Pubblicità Immobiliare;

- **accorpa in un'unica stima le differenti quote indivise dei differenti Cespiti, peraltro in località differenti** (*Fratte e Mercatello*), stimando le sole quote e non anche l'interezza dei Beni;
- **È piuttosto datata** e ad es. **precedente l'Esproprio per Pubblica Utilità del 2015**, Esproprio che non consente dunque di procedere sulla **Part.350** (*appena 75mq.di consistenza*), pur **pignorata nel 2011** per *Quota di 31/120*, ovviamente **NON VENDIBILE** risultando l'interesse pubblico predominante sull'interesse privato.

Tali circostanze giustificano pienamente il ricorso alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, che integra e risolve gli aspetti tecnici sopra enucleati, consentendo già in data **Ud. 08/10/2023**, una potenziale ripresa/riattivazione della Sospesa E.I.529/2011, su eventuale impulso del Creditore Subentrato **OMISSIS**.

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Analisi pregressi Atti del Procedimento: →

ANALISI ATTI del PROCEDIMENTO

(*pregressa E.I. 529/2011 e presente Giudizio Divisionale n°7469/2021*):

- ❖ **All.1a) Decreto di Nomina C.T.U. Ing. D'Arco** in sede di Udienza del **25/01/2023** a firma del *G.I. Ill.ma Dott.ssa FARACCHIO*, con **formulazione Quesiti**, e contestuale fissazione data **Udienza Conferimento Incarico per il 15/03/2023**;
- ❖ **All.1b) Verbale di Conferimento Incarico CTU**, in Data Udienza del **15/03/2023**, con **precisazione tempistica ed Acconto**, e rinvio della Causa all'**Udienza del 18/10/2023**;
- ❖ Copie **Verbali Udienze in ambito E.I.529/2011** e **Disposizioni** del **12/10/2021**, del **26/07/2022**, emanate da altre **Cattedre Giudiziarie**.

L'analisi delle fasi dibattimentali iniziali (*allora G.E. Ill.mo Dott. Brancaccio*), in ambito precedente **E.I.529/2011**, antecedenti l'attività istruttoria del Sottoscritto **CTU**, sono state incentrate su **reiterate richieste di Rinvio per pendenza trattative di bonario componimento** (*poi evidentemente non concretatosi*), e su **opportunità di espletamento avviso ai Comproprietari non eseguiti** (*poi espletato*), a pena di **improcedibilità**.

Quindi la Causa è stata dirottata presso altre *Cattedre Giudiziarie* (*Ill.mi Dott.ri Oliva, Calvagno D'Achille*), che ne hanno ravvisato la competenza della Terza Sez. Civile, per cui le Presidenze del Tribunale e della Sez. Fallimentare/Esecutiva, hanno assegnato la Causa all'*Ill.ma G.E. Dott.ssa Mainenti* che ha introdotto il presente Giudizio Divisionale Proc.7469/2021 sospendendo la pregressa E.I.529/2011, e

quindi all' *Ill.ma G.E./G.I. = G.U. Dott.ssa Faracchio*, che ha opportunamente disposto la rinnovazione integrativa della C.T.U., così designando il Sottoscritto Tecnico.



Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO

D'ARCO



*Seguono **Quesiti posti al C.T.U.:**→*



QUESITI POSTI al C.T.U.

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, il sottoscritto C.T.U.:

PROCEDEVA

Come da mandato ricevuto (cfr. *Disposizione G.I. del 25/01/2023 in All.1a*), all'analisi ed alla risposta ai **cinque Quesiti**, qui di seguito integralmente riportati:

QUESITO 1:

- ✓ *“Il CTU, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, provveda ad individuare, con riferimento ai Titoli di provenienza, i Beni oggetto della Massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in Causa, specificando la misura di ciascuna Quota”;*

QUESITO 2:

- ✓ *“il C.T.U. descriva i beni stessi”;*

QUESITO 3:

- ✓ *“il C.T.U. predisponga un progetto di comoda Divisione con eventuali conguagli in denaro”;*

QUESITO 4:

- ✓ *“Ove i beni non siano comodamente divisibili, il CTU dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale Valore di Mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”;*

QUESITO 5:

- ✓ *“Riferisca il CTU, anche su prospettazione delle Parti, ogni altro elemento utile”.*

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

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue cronologia principali operazioni peritali:→

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U., veniva nominato dal *Giudice Istruttore Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio* in data **25/01/2023** (cfr. *All.1a*), e gli veniva conferito l'incarico in data Udienza **15/03/2023** (cfr. *Verbale Udienza in All.1b*). Indi effettuata l'analisi della corposa Documentazione già agli Atti del Procedimento Divisionale endo-esecutivo introdotto, nonché l'analisi anche della documentazione di cui all'originaria E.I.529/2011, ivi compresa la Precedente Relazione Peritale a firma dell'altro CTU, il sottoscritto CTU effettuava i necessari completamenti delle ricerche e visure ipocatastali in date **19-20/07/2023**(cfr. *Allegati 5,6,8 Vol. Allegati Bozza CTU*), ed estratti contemporaneamente i necessari riferimenti ortofotografici di inquadramento territoriale dei cespiti, essendo non costituito ed irreperibile l'Esecutato OMISSIS a Corso Garibaldi, e tuttavia non essendo strettamente indispensabile la presenza delle Parti, il C.T.U. comunicava all'unica Parte Costituita ed effettuava con i suoi Collaboratori Ingg. OMISSIS, gli accessi presso i **Cespiti in Fratte (Fl.65 Part.1le19 e 20)** in data **20/07/2023** e presso i **Cespiti in Località Grotelle di Mercatello (Fl.40Part.1le 349 e 350)** in data **21/07/2023**, effettuando accurati controlli su mappe catastali, ed estraendo ampio rilievo fotografico del compendio pignorato.

Nell'arco estivo il Sottoscritto CTU aveva quindi la possibilità ad accessi effettuati, di depositare verbali, foto ed anche Gallerie Grafico Fotografiche dei Beni finalizzabili alla eventuale pubblicità immobiliare, e per dar modo a Parte Ricorrente di seguire l'evolversi delle Operazioni peritali.

Indi perfezionate le ricerche estimative ed i riscontri urbanistici (cfr. *All.ti 7*), il CTU comunicava via PEC, i risultati della **Bozza di Elaborato peritale**, in data **10/09/2023**, all'unica Parte costituita in Giudizio, con l'invito a fargli pervenire eventuali Osservazioni nel termine di 30 giorni dalla data di avvenuta ricezione della Bozza stessa. Nelle more il CTU comunque depositava la Bozza sul telematico, nell'eventualità, peraltro remota, si costituisse, pur tardivamente, qualcuna delle Parti Contumaci.

Non avendo ricevuto Osservazioni dall'unica Parte costituita in Giudizio (come confermato tramite PEC ricevuta dal CTU in data **05/10/2023**, il CTU provvedeva in data **07/10/2023**, al **Deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo**, unitamente all'**Istanza di Liquidazione**, riproponendosi di presenziare in prima persona all'**Udienza di Dibattimento in presenza 18/10/2023**, per fornire, se del caso, residui chiarimenti tecnici direttamente all'Ill.ma Cattedra Giudiziaria e così favorire il prosieguo del presente *Procedimento Divisionale di Cognizione n°7469/2021*.

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Seguono caratteristiche della Strumentazione adoperata nelle operazioni peritali:→

STRUMENTAZIONE ADOPERATA nei RILIEVI

Il **riscontro metrico** dei Luoghi è stato eseguito su base Mappe catastali wegis in date **Accessi CTU20-21/07/2023** (cfr. *Elaborati grafici in Allegati 9*), mentre il **rilievo fotografico digitale** (cfr. *Foto agli Atti, Gallerie grafico fotografiche e successiva descrizione dello stato dei luoghi*), è stato effettuato con **macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 300-3,2 megapixel**. Il tutto con l'ausilio dei *Collaboratori CTU Ingg. OMISSIS e OMISSIS*.

Le **foto** qui riportate, e tutte le altre ugualmente oggetto di avvenuto deposito telematico, hanno le seguenti *caratteristiche*:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 144 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 7 mm**
7. **Tempo d'esposizione F/3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/125 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-80.**

Per il **rilievo fotografico del Lotto 2 oltre muro di contenimento lato Via Mordente Fratte**, si è reso momentaneamente necessario il ricorso di scaletto gentilmente imprestato da autofficina di Fratte.

Sarà poi cura di eventuale Delega alla Vendita a predisporre, in caso di prosecuzione verso la Vendita, **pubblicizzare il Cespite Lotto 2 innanzitutto verso i numerosi Condomini degli edifici confinanti**, chiedendo poi loro il gentile permesso, se non fossero interessati all'acquisto in prima persona, comunque di **consentire gentilmente temporanei accessi per le visite occasionali del Giardino/corte esterna Lotto 2**, sfruttando momentaneamente all'uopo gli spazi di circolazione ed ingresso/egresso condominiali dei fabbricati a corte circostanti lato Via Leto e/o lato Via Spirito.

Sarà poi cura dell'Acquirente Finale, a valle del Decreto di Trasferimento, realizzare, se del caso, **accesso indipendente e diretto al Lotto 2 dalla Via Fabrizio Mordente**

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

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI e BENI da DIVIDERE**: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE dello STATO DEI LUOGHI

La presente *Relazione di Consulenza tecnica di Ufficio* riguarda il *Giudizio Divisionale n°7469/2021* inerente beni tutti ubicati nel Comune di Salerno (SA), ma in due Località differenti, e pertanto configurati dal Sottoscritto Tecnico nei seguenti **DUE LOTTI DISTINTI** (riportati unitamente ai valori a base d'asta dell'intero e della quota nominale indivisa pignorata, per come stimato, nel dettaglio, ai successivi paragrafi):

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** 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.IIa 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 e risulta disomogeneo nell'orografia, nella tenuta colturale e nell'aspetto, pur tuttavia esposto alla luce solare in maniera ottimale e lambito ai piedi delle colline dall'alveo fluviale del *Torrente Mariconda*. 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 €**



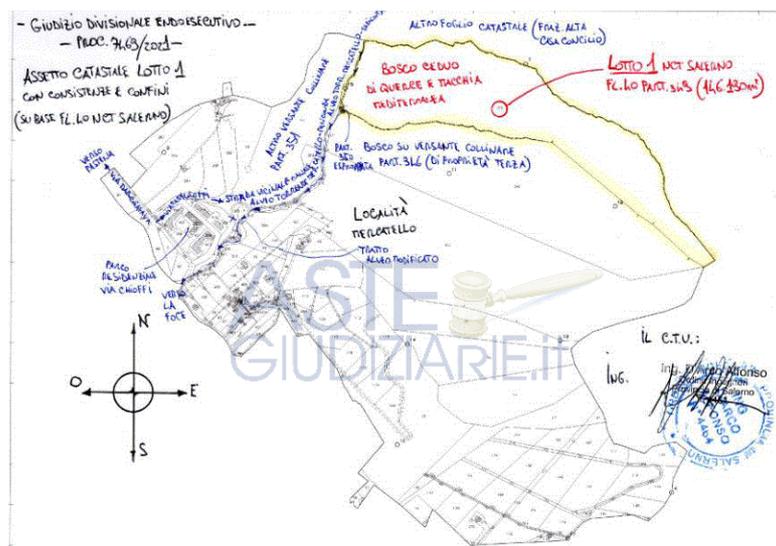
Vista della fitta coltre boschiva su versante collinare, che costituisce il **LOTTO UNO**

CONFINI LOTTO 1:

Il **Lotto 1 Fl.40 Part.349**, nel suo complesso, **confina**:

- a **nord**, in assenza di recinzione, con altri terreni ricadente in altri Fogli Catastali **Fl.32 e 33**, in **Frazione Casa Concilio**;
- a **sud**, in assenza di recinzione, con altro bosco su versante collinare **Part.lla 346 Fl.40** di proprietà terza, e non esecutato;
- a **Ovest**, in assenza di recinzione, con **Via Vicinale Canale**, con **Part.lla 350** espropriata e con alveo **Torrente Mercatello - Mariconda**,
- a **Est**, in assenza di recinzione, con altro terreno ricadente in altro Foglio Catastale **Fl.41**.

I confini dell'intero Bosco Lotto 1, pur in assenza di recinzioni, sono individuabili per inequivocabili riscontri su mappe wegis e cartografia del Geoportale provinciale.



Assetto catastale con consistenze e confini Lotto 1

(cfr. **All. 9.1b**) redatto sulla base della Mappa WegisFl. 40 N.C.T. Salerno (SA).

- ✚ **Valore a base d'Asta dell'intero Bosco LOTTO 1: 81.000 €**
- ✚ **Valore della Quota Pignorata Lotto 1 (31/120 = 25,83%): 20.925 €**

Segue **DESCRIZIONE 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**.

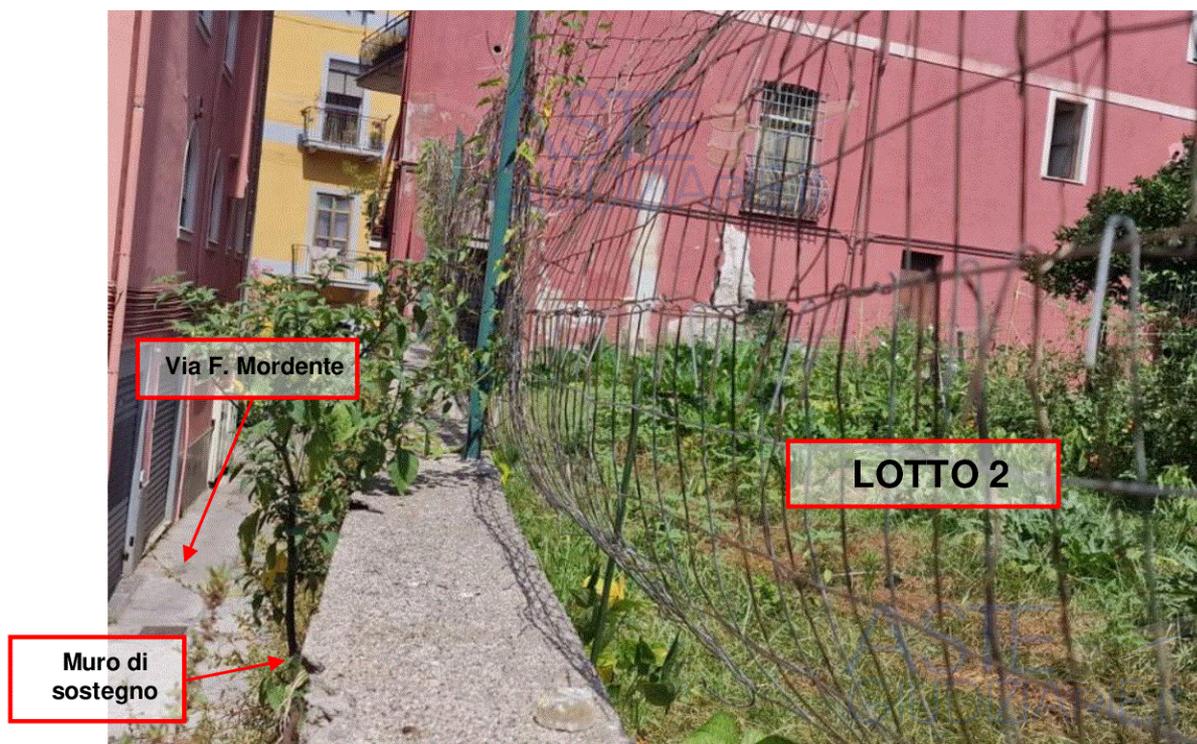
Il terreno, di forma rettangolare e la cui giacitura è sostanzialmente pianeggiante, recintato e consistente di una parte ad orto/prato e di una parte a giardino/agrumeto, si trova in **posizione sopraelevata rispetto al livello stradale**, poggiante dunque su muro di sostegno/contenimento del terrapieno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

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ✓ **N.C.T. SALERNO (SA) Foglio65 Particella19**, **Qualità: Seminatoivo Arborato, Classe: 3, Superficie: 550,00 mq, R.D.: 8,66 €, R.A.: 4,54 €.**

✚ **Valore a base d'Asta dell'intero LOTTO DUE: 140.000 €**

✚ **Valore della Quota Pignorata (1/10 = 10%): 14.000 €.**



Lotto 2: *vista del piano campagna terreno Part.IIa 19 Lotto 2 sopraelevato rispetto alla sede stradale, verso cui creare ex novo l'ingresso/egresso.*

L'accesso al **Lotto Due** avviene da **Via F. Mordente**, una traversa a senso unico raggiungibile in modalità carrabile solo dalla strada principale Via Giulio Pomponio Leto e con paletto dissuasore del traffico veicolare sulla parallela Via Francesco Spirito:



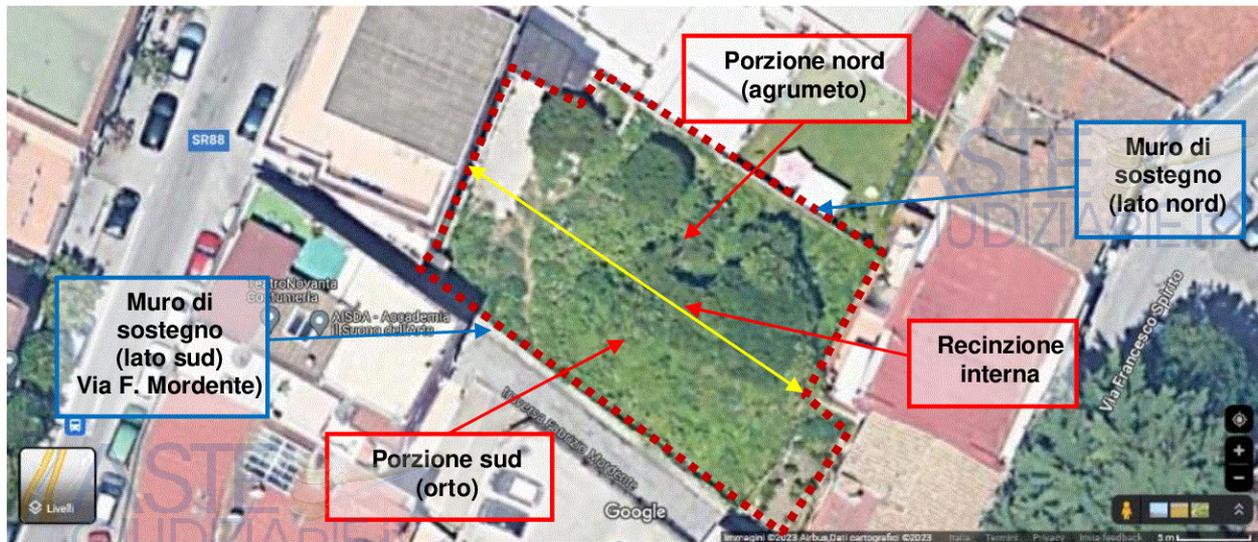
Stralcio catastale e sovrapposta ortofoto di dettaglio del Lotto 2
con indicazione della Part.IIa 19 afferente al Lotto 2 (Fonte Geoportaleprov. di Salerno).



Ortofoto satellitare a larga scala e di dettaglio con delimitazione della Part. 19
afferente al Lotto 2(Fonte Geoportaleprov. di Salerno e Google Maps).

Esistono recinzioni di separazione tra i marciapiedi pertinenziali dei fabbricati confinanti, suddivisioni peraltro indicate anche in Mappa Wegis tramite le graffature. Il lato sud su **Via F. Mordente** è **tenuto ad orto**, mentre il lato nord è **tenuto ad agrumeto**. Insiste, infatti, una recinzione metallica sul fondo, verosimilmente interna. Inoltre, come rilevabile dall'ortofoto in basso, il margine nord risulterebbe delimitato da ulteriore opera di sostegno. Resterà naturalmente facoltà dell'III.ma Cattedra Giudiziaria predisporre eventuale Custodia/Delega Giudiziale al fine di consentire l'accesso anche al lato nord, di cui non è stata possibile l'ispezione diretta:→





CONFINI LOTTO 2:

Il **Lotto 2 Fl.40 Part.19**, è, nel suo complesso, delimitato confina:

- a **nord**, tramite recinzione, con pertinente di altro Fabbricato non eseguito **Part.Illa 16**;
- a **sud**, tramite muro di sostegno e recinzione, con la pubblica **Via Fabrizio Mordente**;
- a **est**, tramite recinzioni e vialetti pedonali interni, con altri Fabbricati non eseguiti **Part.IIe 24-25-27**;
- a **ovest**, tramite recinzioni e vialetti pedonali interni, e varco di intercomunicazione da occludere, con altro Fabbricato non eseguito **Part.Illa 18**.

I Confini del Lotto Due Part.19 risultano agevolmente distinguibili ed individuabili, su mappa wegis e geoportale provinciale ed anche sui Luoghi, in quanto associati a muri e recinzioni.



Aspetto mappale e confini del Lotto 2 (cfr. All. 9.2b)
redatto sulla base della Mappa Wegis Fl. 65 N.C.T. Salerno (SA).

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

NOTE CTU su Configurazione e suddivisione Lotti: Stanti le *due Località differenti di Mercatello e Rione Fratte*, il Sottoscritto CTU ha inteso **configurare DUE LOTTI DISTINTI**, che per le loro caratteristiche di indivisibilità tecnica come si argomenterà più specificatamente ai successivi paragrafi, bensì prestano alla Vendita dell'Intero e alla distribuzione dei dividendi, con possibilità di rivalsa creditoria nelle quote e percentuali indicate.

A tal Uopo gli Aspetti di Pubblicità Immobiliare, la descrizione puntuale e la caratterizzazione peculiare di ciascun cespite sono stati illustrati dal Sottoscritto CTU in **2 Gallerie Grafico/Fotografiche ugualmente oggetto di già espletato Deposito telematico**, separate dalla presente Bozza di relazione peritale, e ciò per garantire la giusto supporto ad eventuale predisposizione di Delegato alla Vendita, nonché agilità, snellezza e facilità di lettura alla presente relazione

Diversamente **gli altri Due Cespiti pignorati per quote indivise, peraltro di esiguo valore**, NON sono destinabili alla Vendita, come di seguito motivato ed illustrato:

CESPITI pur Pignorati ma NON DESTINABILI ALLA VENDITA

PARTICELLA ESPROPRIATA (pignorata per Quota 31/120: valore Quota ≈ 10€):

- **Mappale espropriato per pubblica utilità e NON INCLUDIBILE IN LOTTO UNO:** Particella **espropriata dal Comune di Salerno**, a scopo inibitorio discariche abusive e per necessità di regolazione alveo *Torrente Mariconda* a seguito di eventi alluvionali 2006, Mappale censito in *NCT Salerno Foglio 40* **Particella 350** (consistenza di appena **75mq.**).

APPARTAMENTO di PROPRIETA' TERZA (pignorato per Quota 1/60: Valore Quota ≈ 760€):

- **Ex porzione Fabbricato Rurale**, censito all'urbano e materialmente posseduto e perfezionato in accatastamento ultraventennale da Terzi, pignorato solo in *NCT Part.20 sub.1* e senza consistenza metrica superficiale indicata in visura *NCT*, ma oramai sin dal 1974, divenuto *Appartamento censito in NCEU Salerno Foglio 65* **Particella 20 Sub.1** (**BENE NON TRASFORMABILE IN LOTTO**).

Si descrivono sinteticamente nel prosieguo anche tali Beni, a maggior convincimento e cognizione di Cattedra Giudiziaria e Parte Ricorrente, sull'impossibilità di porli in Vendita.

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

Ing. ALFONSO D'ARCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Seguono **Dettagli Part.lla 350 espropriata per pubblica utilità e NON INCLUDIBILE nel Lotto 1:**→

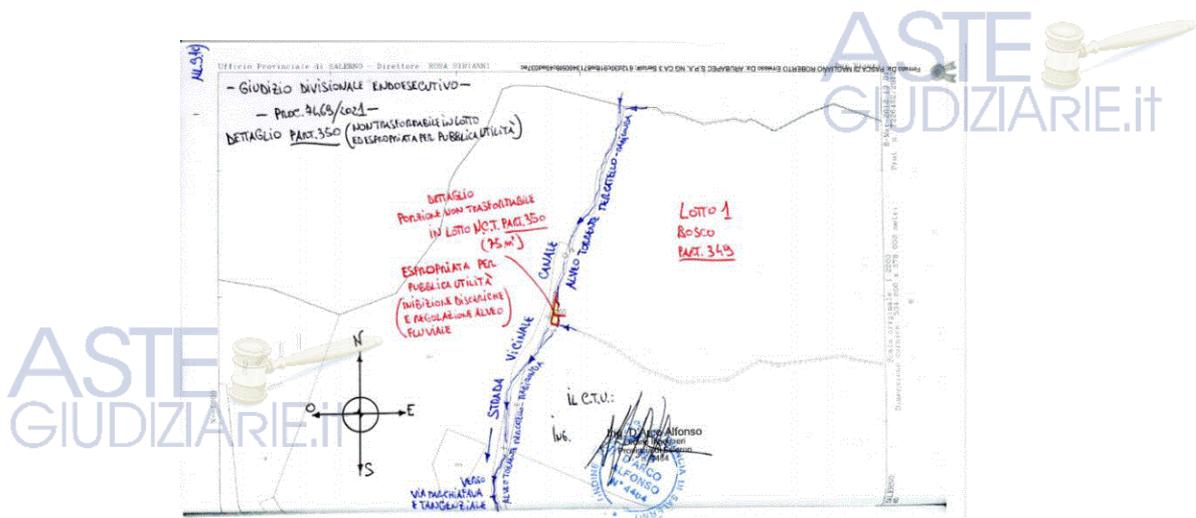
DETTAGLI PARTICELLA 350 ESPROPRIATA

(nel 2015 per motivi di pubblica utilità successivamente al Pignoramento del 2011)



Viste, da varie angolazioni ed anche dall'alto, della **Part.lla 350 espropriata dal Comune di Salerno per pubblica utilità e NON INCLUDIBILE IN LOTTO UNO**. Trattasi, di una sorta di **massicciata e di piazzale sterrato** di ridotta consistenza (75mq. appena, con peraltro esiguo valore di cui Quota 31/120 pignorata varrebbe appena 10€), distaccato per frazionamento dell'Aprile 2011 dall'originario mappale soppresso Ex Part.7 (di 146265mq., che ricomprendeva le Part.lle 349 (146190mq.) e 350 (75mq.)), ed espropriato formalmente solo nel 2015, a scopo inibitorio di discariche abusive e per necessità di regolazione e sistemazione alveo a regime torrentizio del *Torrente Mariconda* suscettibile di rischio e vulnerabile da eventi alluvionali, Tale terreno espropriato per motivi di pubblica utilità, censito in **N.C.T. Salerno Foglio 40 Particella 350** ricade, infatti, immediatamente al margine dell'alveo del *Torrente Mercatello – Mariconda*, torrente che costeggia solo lateralmente il *Bosco Part.lla 349 Lotto 1*.





Dettaglio Part.350 espropriata per pubblica utilità, successivamente al Pignoramento, e comunque tuttavia NON INCLUDIBILE in Lotto 1(cfr. All. 9.1c).

L'Espropriazione per Pubblica Utilità è stata peraltro regolarmente trascritta nel 2015, con i seguenti estremi:

- **All.6e) Nota di trascrizione Espropriazione per pubblica utilità**, del 17/11/2015, con immissione in possesso già a far data dal 19/10/2010: Esproprio trascritto il 28/12/2015 ai num.ri **R.G. 44369 R.P. 35218**, a favore del **COMUNE di SALERNO** (Ente espropriante che ha acquisito il mappale di ridotta consistenza (75mq.) in prossimità della sede fluviale, per interventi di sistemazione alveo Torrente Mariconda a seguito di eventi alluvionali dell'ottobre 2006) e contro i **Comproprietari OMISSIS**, sulla **Particella espropriata NCT Salerno Fl.40 Part.350** (espropriata per motivi di pubblica utilità e nella sua interezza, e pertanto **non includibile nel Lotto Uno Part.349 di Località Mercatello**).

Si tratta, come già accennato, di Particella con ridotta consistenza (75mq.), oramai diproprietà del Comune di Salerno, espropriata per pubblica utilità a scopo dissuasivo di eventuali scariche abusive e per necessità di regolazione e sistemazione dell'alveo del Torrente Mercatello – Mariconda a seguito di eventi alluvionali. Pur essendo stata pignorata nell'ottobre 2011 per interesse privato prima dell'Esproprio per pubblica utilità del 2015, il Mappale Part.350 non è tuttavia includibile nel Lotto Uno, risultando evidentemente l'interesse pubblico preminente rispetto a quello privato.

Seguono Dettagli Part.lla 20 Sub. 1 NON TRASFORMABILE IN LOTTO: →

Inquadramento Territoriale APPARTAMENTO di PROPRIETA' TERZA (pignoratosolo in NCT e non in NCEU per Quota 1/60: Valore Quota ≈ 760€):

- **Ex porzione Fabbricato Rurale**, censito all'urbano e materialmente posseduto e perfezionato in accatastamento ultraventennale da Terzi, pignorato solo in NCT Part.20 sub.1, ma sin dal 1974, divenuto **Appartamento censito in NCEU Salerno Foglio 65 Particella 20 Sub.1** (BENE NON TRASFORMABILE IN LOTTO):

GIUDIZIO DIVISIONALE EMOESECUTIVO Proc. 7469/2021 - All.9.0e)
- GEOREFERENZIAZIONE PART. 20 FL. 65 TRADITE GEOPORTALE PROV. DI SALERNO -



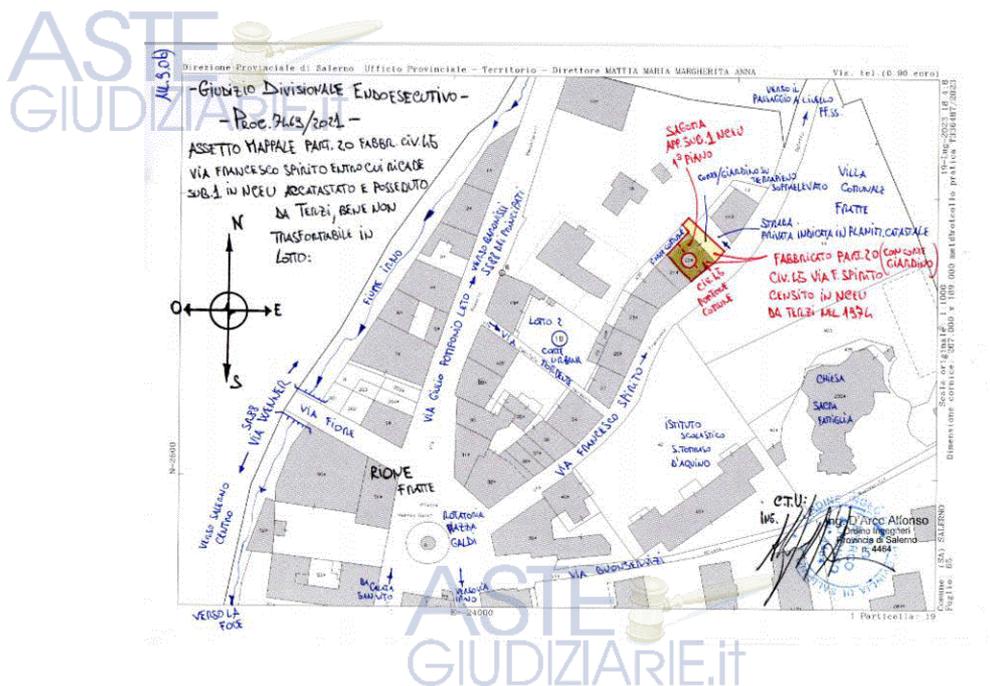
Inquadramento toponomastico e georeferenziazione
Fabbricato Part.20 civ.45 Via Spirito (cfr. All. 9.0a)

con indicazioni su Viabilità locale e caratteristiche territoriali del Rione Fratte di Salerno
(fonte Geoportale Provincia di Salerno).

Come già giustamente accennato dall'altro Tecnico, anche in sede di precedente CTU redatta in ambito dell'originaria E.I.529/2011, **Il cespite, eseguito solo in Catasto Terreni NCT con consistenza 0mq. indicata in visura**, è stato invece sin dal lontano **08/02/1974**, **accatastato all'Urbano in NCEU da soggetto Terzo, OMISSIS**, che compare come intestatario della Planimetria Catastale, e con la cointestataria **OMISSIS** compare anche sul citofono del **Civ.45 di Via Francesco Spirito**, e i cui Eredi, tramite *successione in morte del Calce Antonio*, apertasi nel **2003** e registrata nel **2011**, **OMISSIS** compaiono anche in visura storica catastale (cfr. All.5.2g). **OMISSIS** ricevette dai genitori **OMISSIS** e **OMISSIS** il Bene con **Atto di Donazione Divisione per Notaio OMISSIS del 21/11/1973 trascritto il 14/12/1973 con R.G.31300 R.P.27471**, e lo censì all'urbano l'**08/02/1974**. La dante causa **OMISSIS** aveva comprato il cespite con **Atto di compravendita del 16/01/1953**. **Le Proprietà**

OMISSIS **compaiono chiaramente indicate solo ai confini della Part.20 sub.1.** Pertanto tempo addietro l'identificativo Part.20 sub.1 andava soppresso ai Terreni, essendo stato censito posseduto e accatastato all'urbano da soggetti Terzi.

Tutte questa circostanze portano ad **escludere la possibilità di trasformare in Lotto vendibile l'attuale Appartamento Part.20 sub.1 in NCEU** (peraltro aggredito (in NCT) solo per **quota 1/60 = 1,65% dell'intero ≈ 760€** valore estremamente esiguo, come si giustificherà anche nel successivo paragrafo di stima).



Assetto su Mappa Catastale Wegis Fabbricato Part.20 civ.45 in Fratte Via Francesco Spirito(cfr. All. 9.0b)

e condizioni al contorno (fonte Agenzia del Territorio).

Come già giustamente accennato anche in sede di precedente CTU redatta in ambito EI 529/2011, si rimarca come **le Proprietà OMISSIS compaiono solo ai confini della Part.20 sub.1.** Pertanto tempo addietro l'identificativo Part.20 sub.1 andava soppresso ai Terreni, essendo stato censito posseduto e accatastato all'urbano da soggetti Terzi(cfr. a tal proposito anche Planimetria Catastale NCEU successiva):→

ALL. 9.0C)

- GIUDIZIO DIVISIONALE ENDOESECUTIVO PROC. 7463/2021 -
ACCATASTAMENTO PIÙ CHE ULTRAVENTENNALE SUB. 1 PART. 20 FL. 65 IN N.C.E.U.

MODULARIO
F. - Cat. 3. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 9 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Linea
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

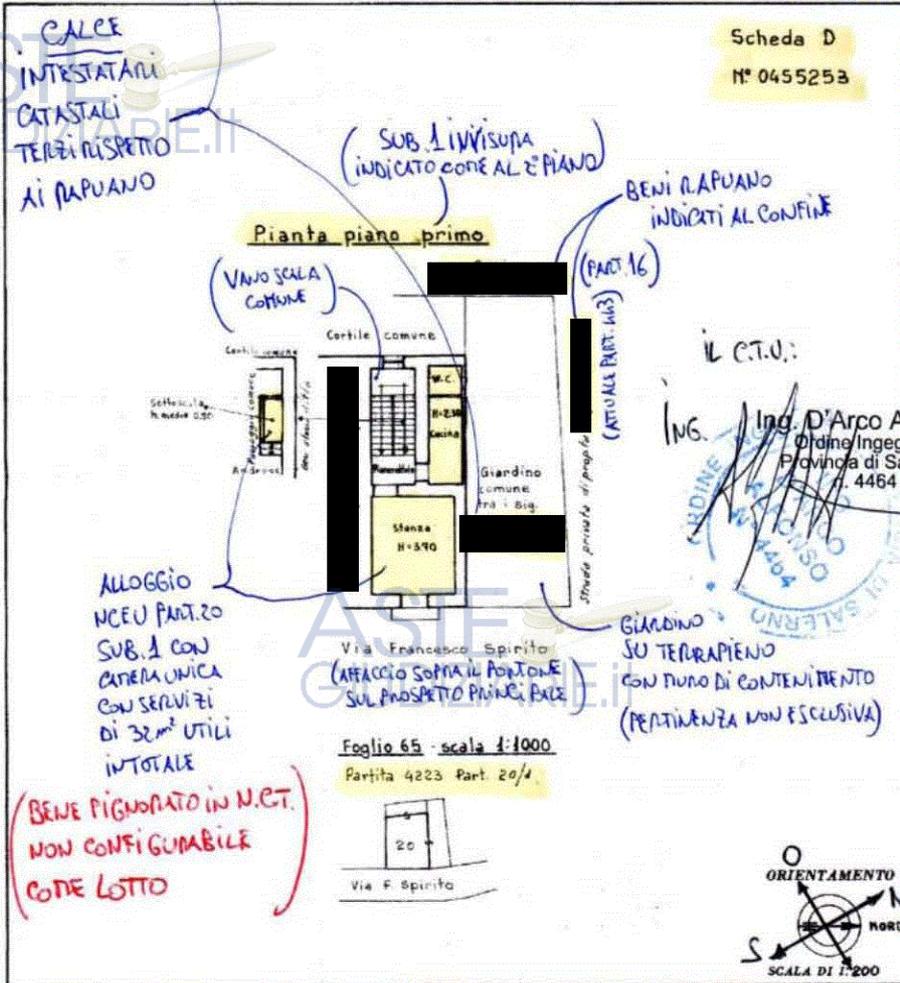
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1968, N. 667)

Planimetria dell'immobile Comune di Salerno Via F.º Spirito n.º 45

Ditta [redacted] AN [redacted] nato a [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

CIV. 15 INVENIBILE
SUI LUOGHI



Scheda D
N.º 0455253

IL C.T.U.:

ING. *[Signature]* Ing. D'Arco Alfonso
Ordine Ingegneri
Provincia di Salerno
n. 4464

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.º 101	65/20/1

Compilato dal Geom. Francesco Lodi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno

DATA
Firma:

DATA DI
PRESENTAZ.
ULTRAVENTENNALE

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2023 - Comune di SALERNO(H703) - Foglio 65 - Particella 20 - Subalterno 1 - VIA FRANCESCO SPIRITO n. 45 Piano 2 - IN VISURA (E APPIANO IN PLANIMETRIA)

Planimetria Catastale redatta il 08/02/1974 e intestata a OMISSIS, relativa all'App. NCEU Part.20 sub.1, censito all'Urbano e di Proprietà di Terzi (cfr. All. 9.0c:Fonte Agenzia del Territorio)

Trattasi di bene pignorato come porzione di Fabbr. Rurale solo in N.C.T, non in NCEU, e **NON TRASFORMABILE IN LOTTO.**



Viste del **Fabbricato Part.Illa 20 al civ. 45 di Via Francesco Spirito**, nel *Rione Fratte*. All'interno di tale Fabbricato Condominiale, dotato di corte/giardino laterale sopraelevata su terrapieno, si trova il **Sub. 1** in NCEU (peraltro indicato in visura al 2° Piano ed in Planimetria indicato invece al 1° Piano), eseguito in NCT e tuttavia non trasformabile in Lotto nel presente Procedimento, in quanto nella titolarità di Soggetti Terzi comproprietari *OMISSIS* diversi, anche come ceppo familiare, dall'Esecutato e dagli altri *OMISSIS*.



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

Ing. ALFONSO D'ARCO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Segue **Analisi dei TITOLI di PROPRIETÀ e ASPETTI di CAUSA:**→

ANALISI TITOLI di PROPRIETA' e ASPETTI di CAUSA

Alla luce dell'analisi della Documentazione già agli Atti del presente *Procedimento Divisionale Endo-Esecutivo 7469/2021*, e della pregressa Originaria *E.I.529/2011 sospesa per divisione*, nonché di quella acquisita in corso di operazioni peritali CTU e riportata in *Volume Allegati Bozza CTU* già agli Atti del *Procedimento* (cfr. fascicolo telematico), ed altresì accuratamente ispezionati ed ampiamente illustrati i contesti di ricaduta Lotti e Beni in *Località Grotelle di Mercatello e Rione Fratte*, risultano incontrovertibili, i **seguenti elementi di riflessione**:

- ❖ Con Riferimento agli **Aspetti di Indivisibilità tecnica dei Cespiti**, dalla disamina dei Luoghi di Causa, risulta come **Lotti Uno e Due** presentino chiare **caratteristiche di indivisibilità** legate principalmente:
 - All'**Unicità degli Identificativi Catastali** particellari (*Part.349 per il Lotto 1, e Part.19 per il Lotto 2*);
 - Alle **limitate possibilità di accesso ai Lotti** (mancanza di plurivocità degli accessi), il che ostacola ipotetici frazionamenti.
Il Lotto Uno è infatti accessibile tramite sentieri solo sul Lato Ovest pedecollinare di Torrente Mariconda, mentre il Lotto Due allo stato inaccessibile, si presta ad essere dotato di autonomo accesso indipendente solo sul lato Sud di Via Fabrizio Mordente, intervenendo con varco e scalinata a crearsi sul muro di sostegno del terrapieno, a carico del futuro Assegnatario/Aquirente;
 - Alla **notevole frammentazione dei regimi di Comproprietà** per come delineati al precedente Quesito 1, per ciascuno dei Due Lotti.

Pertanto **non è possibile formulare comode e perseguibili Ipotesi Divisionali**, ma alla luce delle considerazioni tecniche espresse dal Sottoscritto CTU, andrà decretata all'esito del presente *Giudizio Divisionale Proc.7469/2021*, anche giuridicamente ***l'Indivisibilità dei cespiti, onde poter procedere alle Due Vendite Giudiziarie dei Due Lotti***, nella loro interezza, con successivi piani di riparto a cura del Professionista Delegato a designarsi e sulla base delle indicazioni desumibili dagli Assetti di Comproprietà dei Due Lotti, di seguito specificati (cfr. anche *Risposta finale al Quesito 1 del Mandato CTU*).

- ❖ Con Riferimento agli **Aspetti di Formalità Pregiudizievoli temporanee**, dalla disamina della **Certificazione notarile L.302/1998 ed ex Art.567, comma 2 c.p.c.** per Notaio *OMISSIS*, datata **30/12/2011** a corredo della sospesa *E.I.529/2011*, si evince la presenza sull'ex mappale **Part.7 soppressa** (per frazionamento nel maggio 2011 in *Part.349 Lotto Uno e Part.350 poi Espropriata per pubblico interesse*) di **Ipoteca Legale iscritta il 05/07/2006 con RG37270 RP10633**, ma

non rinnovata sulla Part.349 Lotto Uno che interessa, ed in ogni caso di importo esiguo e con l' Agenzia delle Entrate formalmente avvisata da Parte Ricorrente. Il precedente CTU accennava in proposito a piccole pendenze IMU ex ICI, in ogni caso ininfluenti sulla stima del Lotto 1 e che non è detto siano effettivamente azionate/rinnovate in trascrizione.

❖ Con Riferimento agli Aspetti di Vincolistica permanente, dalla disamina dei Luoghi di Causa, ed all'esito delle Ispezioni Ipotecarie anche susseguenti l'espletamento dell'originaria E.I.529/2011, risulta che il Bosco Lotto Uno Part.349 in Località Mercatello, è asservito per una limitata consistenza (7260mq. su più di 14 Ettari di Bosco) al passaggio di Elettrodotto coattivo, come da servitù regolarmente trascritta:→

- All.6f) Nota di trascrizione Costituzione di Servitù coattiva, del 30/11/2018, con immissione in possesso dal 18/02/2019: Servitù trascritta il 05/06/2019 ai num.ri R.G. 22368 R.P. 17234, a favore della TERNA RETE ELETTRICA NAZIONALE SPA (Ente espropriante che ha acquisito, dietro corresponsione di 9.844,77€ per striscia di 7260mq., il diritto di servitù da elettrodotto coattivo su porzione Lotto 1 Part.349) e contro i Comproprietari OMISSIS, sulla Particella NCT Salerno Fl.40 Part.349 (asservita solo per una ridotta porzione dell'intera consistenza, e costitutiva del Lotto Uno di Località Mercatello).

Tale circostanza non impedisce affatto la Vendita Giudiziaria dell'Intero Lotto 1, anzi, in virtù della percezione trascritta di un'Indennità di Asservimento di 9.844,77€ da parte degli attuali Comproprietari, unitamente a Volturazioni catastali, ed anche con l'Esproprio trascritto su mappale confinante Part.350, costituisce inevitabile conferma di accettazione implicita di fatto dell'Eredità, formatasi attraverso i diversi passaggi successori trascritti, e legittima indirettamente la possibilità di prosecuzione procedurale, potendo demandarsi gli aspetti trascrittivi formali residui, ad epoche più ravvicinate all'Aggiudicazione di Bene Lotto 1, secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E..

❖ Con Riferimento agli Aspetti di Improcedibilità verso la Vendita, degli altri DUE BENI che non siano i Lotti Uno e Due configurati, si rimarca per l'ennesima volta come, all'esito delle Ispezioni Ipotecarie Catastali anche susseguenti l'espletamento dell'originaria E.I.529/2011, risulta:

- Il Mappale Part.350 (pur precedentemente, rispetto al pubblico interesse, pignorato in EI 529/2011 per interesse privatistico nel 2011 per Quota 31/120 di valore irrisorio dimostratosi essere per calcolo di controllo appena 10€) è stato successivamente nel 2015 espropriato dal COMUNE DI SALERNO per pubblica utilità e pubblico interesse preminente rispetto all'interesse privato, e pertanto sia NON INCLUDIBILE IN LOTTO UNO: Particella espropriata a scopo inibitorio discariche abusive e per necessità di regolazione alveo Torrente

Mariconda a seguito di eventi alluvionali 2006, Mappale censito in *NCT Salerno Foglio 40 Particella 350* (consistenza 75mq.: *ORAMAI DI PROPRIETA' del COMUNE DI SALERNO*). La Part.350 è stata regolarmente Volturata catastalmente verso il *Comune di Salerno* che compare in visure come Intestatario catastale, e **l'Esproprio è stato regolarmente trascritto**, con i seguenti estremi:

- **All.6e) Nota di trascrizione Espropriazione per pubblica utilità**, del 17/11/2015, con immissione in possesso già a far data dal **19/10/2010**: Esproprio trascritto il **28/12/2015** ai num.ri **R.G. 44369 R.P. 35218**, a favore del **COMUNE di SALERNO** (*Ente espropriante che ha acquisito il mappale di ridotta consistenza (75mq.) in prossimità della sede fluviale, per interventi di sistemazione alveo Torrente Mariconda a seguito di eventi alluvionali dell'ottobre 2006*) e contro i **Comproprietari OMISSIS**, sulla **Particella espropriata NCT Salerno FL.40 Part.350** (*espropriata per motivi di pubblica utilità e nella sua interezza, e pertanto non includibile nel Lotto Uno di Località Mencatello*).
- L' **Ex porzione Fabbricato Rurale NCT Part.20 sub.1**, (*pur pignorato nel 2011 solo in NCT e privo di consistenza in Visura NCT per Quota 1/60 di valore esiguo dimostratosi essere per calcolo di controllo appena 760€*), era stato già precedentemente **censito all'urbano e materialmente posseduto e perfezionato in accatastamento ultraventennale da Terzi** (*OMISSIS ed Eredi*), dunque già da *Epoca Ultraventennale 1974*, era divenuto *Appartamento censito in NCEU Salerno Foglio 65 Particella 20 Sub.1* (**BENE QUINDI NON TRASFORMABILE IN LOTTO**). Il cespite, ribadisce esecutato nel 2011 solo in Catasto Terreni NCT con consistenza 0 mq. indicata in visura, era stato invece, già molto prima e sin dal lontano **08/02/1974**, **accatastato all'Urbano in NCEU da soggetto Terzo**, **OMISSIS**, che compare come intestatario della Planimetria Catastale, e, con la cointestataria coniuge **OMISSIS**, compare anche sul citofono del *Civ.45 di Via Francesco Spirito* (*cfr. Rilievo Fotografico*), e i cui Eredi, tramite *successione in morte del Calce Antonio*, apertasi nel **2003** e registrata nel **2011**, **OMISSIS** compaiono anche in visura storica catastale (*cfr. All.5.2g*). **OMISSIS** ricevette dai genitori **OMISSIS** il Bene con *Atto di Donazione Divisione per Notaio OMISSIS del 21/11/1973 trascritto il 14/12/1973 con R.G.31300 R.P.27471*, e lo censì all'urbano l'**08/02/1974**. La dante causa **OMISSIS** aveva, ancora precedentemente, comprato il cespite con *Atto di compravendita del 16/01/1953*. Le Proprietà **OMISSIS** compaiono indicate solo ai confini della Part.20 sub.1. Pertanto, tempo addietro, l'identificativo Part.20 sub.1 andava soppresso ai Terreni, essendo stato censito posseduto e accatastato all'urbano da soggetti Terzi. Tutte queste circostanze portano ad **escludere la possibilità di trasformare in Lotto vendibile l'attuale Appartamento Part.20 sub.1 in NCEU** (peraltro aggredito (in NCT) solo per *quota 1/60 = 1,65% dell'intero ≈ 760€* valore estremamente esiguo, come si giustificherà anche nel successivo paragrafo di stima).

❖ Relativamente agli stretti **Passaggi Successòri di Formazione Quote Pignorate in capo all'Esecutato OMISSIS (nato a OMISSIS)**, nonostante le discrasie nelle frazioni delle quote per come indicate in visure catastali, dall'analisi comparata di: **Certificazione notarile L.302/1998 ed ex Art.567, comma 2 c.p.c.** per Notaio **OMISSIS**, datata **30/12/2011** a corredo della sospesa **E.I.529/2011**, precedente **Relazione CTU a firma Ing. OMISSIS** redatta nel Maggio 2012 nell'ambito della sospesa **E.I.529/2011**, successiva **integrazione Documentazione Ipocatastale** a cura del Procuratore **Avv. OMISSIS**, nonché **completamento delle indagini Ipocatastali** effettuato dal Sottoscritto CTU, risulta quanto segue:

▪ Le **QUOTE di Proprietà LOTTO UNO Part.349** (ex maggior consistenza **Part.7 soppressa**), **Quota comune e indivisa di 31/120 = 1/120 + 30/120**, e le **QUOTE di Proprietà LOTTO DUE Part.19**, **Quota comune e indivisa di 1/10 = 1/60 + 5/60** di **carattere eminentemente personale** svincolate dal regime patrimoniale (soggetto debitore consensualmente separato come da Estratto di Matrimonio agli Atti ed in All.8b), si sono consolidate in capo all'**Esecutato OMISSIS (nato a OMISSIS)** come segue:

- **Quota 1/120 LOTTO UNO e Quota 1/60 LOTTO DUE** per **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduta il **27/02/2003** come da **Nota di Trascrizione** (cfr. All.8g) del **09/02/2007 R.G.7158 R.P.4376**, a favore di germani e nipoti non in linea retta **OMISSIS, OMISSIS (esecutato), OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono le **Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati tra cui ex Part.7 (da cui Part.349) e Part.19**
- **Quota 1/4 = 30/120 LOTTO UNO e Quota 1/12 = 5/60 LOTTO DUE** per **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, classe 1919 deceduto il **04/07/1999** **doppiamente trascritta** con prima **Nota di Trascrizione** (cfr. All.8e) del **15/12/2003 R.G.43572 R.P.31947** a favore di coniuge, figli e nipoti **OMISSIS classe 1977, OMISSIS (esecutato), OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono tra gli altri beni, le **Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati sotto forma di ex Sub.7 per i boschi in Località Mercatello e Part.19 in Rione Fratte**, e con seconda **Nota di Trascrizione** (cfr. All.8f) del **23/07/2004 R.G.32491 R.P.24572** sempre a favore di coniuge figli e nipoti **OMISSIS classe 1977, OMISSIS (esecutato), OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono, tra gli altri beni, le **Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati sotto forma di ex Part.7 per i boschi in Località Mercatello e Part.19 in Rione Fratte**.

Pertanto le **Entità complessive delle Quote pignorate in Danno di OMISSIS (31/120 per il Lotto Uno Part.349 Mercatello e 1/10 per il Lotto Due Part.19 Fratte)**, **risultano congruenti con la somma delle Quote per come indicate nelle note di Trascrizione delle Successioni.**

Il carattere oramai ultraventennale dei decessi delle Note di Trascrizione, il carattere testamentario delle Successioni, con Testamenti pubblicati e registrati in epoche oramai ultraventennali (per Notaio OMISSIS in particolare il testamento in morte di OMISSIS pubblicato il 31/12/1999 e registrato ad Eboli il 04/01/2000), e le precisazioni del Pubblico Ufficiale Notaio Certificatore

OMISSIS circa l'avvenuto Usucapione di fatto della Quota ½ sui Boschi Lotto Uno ex Part.7 (attuale Part.349 e 350, quest'ultima espropriata) illo tempore in capo a OMISSIS, titolare di quella quota per effetto dell'Atto per Notaio OMISSIS 1993, sono stati più volte rimarcati in ambito pregressa EI 529/2011, per cui si considerano assodati anche in questo Giudizio Divisionale Proc.7469/2021, prendendo atto di una soddisfacente continuità trascrittiva, pur con talune discrasie delle quote per come indicate in Catasto, le cui Visure storiche pure evidenziano comunque i passaggi successori e le provenienze.

- ❖ Relativamente ai più generali **Assetti dei regimi di Comproprietà per quote indivise sui DUE LOTTI**, nonostante le discrasie nelle frazioni delle quote per come indicate in visure catastali, dall'analisi comparata di: Certificazione notarile L.302/1998 ed ex Art.567, comma 2 c.p.c. per Notaio OMISSIS, datata **30/12/2011** a corredo della sospesa E.I.529/2011, precedente Relazione CTU a firma Ing. OMISSIS redatta nel Maggio 2012, successiva integrazione Documentazione Ipocatastale a cura del Procuratore Avv. OMISSIS, nonché completamento delle indagini Ipocatastali effettuato dal Sottoscritto CTU, Allegati tutti questi qui sinteticamente riepilogati a vantaggio di Giudizio:

Certificazione Notarile, Estratto di Stato Civile, Elenchi Formalità, e Titoli di Provenienza

- ✓ **All.8a) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** datata **30/12/2011**, a firma del Notaio Dott. OMISSIS;
- ✓ **All. 8b) Estratto di Matrimonio n°452 Parte II Anno 1975 Serie A**, rilasciato dal Comune di Cava De Tirreni il **16/04/2012**, dell'Esecutato Sig. OMISSIS (Debitore);
- ✚ **All.6a) Elenchi formalità incrociati su soggetti Comproprietari e Immobili pignorati per quote Indivise**, datati **25/11/2021**;
- ✚ **All.6b) Elenco formalità per Immobile LOTTO UNO: Bosco in Località Mercatello N.C.T. Salerno Fl.40 Part.349**, aggiornato al **19/07/2023**;
- ✚ **All.6c) Elenco formalità per Immobile LOTTO DUE: Orto-Giardino in Via Mordente Rione Fratte Salerno N.C.T. Salerno Fl.65 Part.19**, aggiornato al **19/07/2023**;
- ✚ **All.6d) Pregressi Elenchi formalità per Immobili**, estratti su tutti gli Immobili Pignorati in NCT, ed anche sulla Part.20 sub.1 non pignorata in NCEU e di proprietà Terza, datati **11/04/2012**, e risalenti al periodo di attività istruttoria CTU in pregressa E.I.529/2011, con assenza dunque di Vincoli permanenti di Esproprio 2015 e servitù coattiva 2019, imposti successivamente;

- ✓ **All.8c) Dichiarazione di Successione n°35 Vol.1257** in morte di **OMISSIS**, deceduta il **27/02/2003** con **Albero Genealogico degli avi OMISSIS** e con nell'Attivo dell'intera massa ereditaria, anche le Quote Indivise dei quattro Beni Esecutati;
- ✓ **All. 8d) Nota di Trascrizione del 01/02/1991 R.G.4667 R.P.4143** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduta il **28/11/1988** a favore di **OMISSIS**, con massa ereditaria in cui non compaiono le Quote Indivise dei quattro Beni Esecutati;
- ✓ **All. 8e) Nota di Trascrizione del 15/12/2003 R.G.43572 R.P.31947** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduto il **04/07/1999** a favore di coniuge, figli e nipoti **OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono le Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati sotto forma di ex Part.7 per i boschi in Località Mercatello, e Part.19 a Fratte;
- ✓ **All. 8f) Nota di Trascrizione del 23/07/2004 R.G.32491 R.P.24572** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduto il **04/07/1999** a favore di coniuge figli e nipoti **OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono le Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati sotto forma di ex Part.7 per i boschi in Località Mercatello, e Part.19 a Fratte;
- ✓ **All. 8g) Nota di Trascrizione del 09/02/2007 R.G.7158 R.P.4376** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduta il **27/02/2003** a favore di germani e nipoti non in linea retta **OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono le Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati sotto forma di ex Part.7 per i boschi in Località Mercatello, e Part.19 a Fratte;
- ✓ **All. 8h) Nota di Trascrizione del 04/11/2014 R.G.36264 R.P.30271** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduta il **02/04/2014** a favore di **OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono le Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati (boschi Part.349 e 350 entrambe ex Part.7 in Località Mercatello);
- ✓ **All. 8i) Nota di Trascrizione del 25/01/2016 R.G.2533 R.P.2001** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduto il **28/09/2014** a favore delle figlie **OMISSIS**, con rinuncia della coniuge **OMISSIS**, e massa ereditaria in cui compaiono le Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati (boschi Part.349 e 350 entrambe ex Part.7 in Località Mercatello, e Part.19 a Fratte);
- ✓ **All. 8l) Nota di Trascrizione del 31/10/2016 R.G.42221 R.P.32726** **SUCCESSIONE** in morte di **OMISSIS**, deceduta il **05/10/2015** a favore dei figli **OMISSIS**, con massa ereditaria in cui compaiono le Quote Indivise di taluni dei Beni Esecutati (boschi Part.349 e 350 entrambe ex Part.7 in Località Mercatello, e Part.19 a Fratte);

Si perverrebbe (con il condizionale e se di futura utilità per eventuali piani di riparto), ai seguenti **Assetti per ciascuno dei DUE LOTTI Valori frazionari e percentuali delle Quote di comproprietà indivisa per ciascun Condividente:** →

QUOTE di Comproprietà su LOTTO UNO Part.349 Fl.40 Mercatello:

- ✓ **QUOTA 31/240 = 13% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietaria non esecutata, figlia del De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 31/240 = 13% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietaria non esecutata figlia del De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 12/240 = 5% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 12/240=5% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (junior, Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato ad OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 68/240 = 28% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietaria non esecutata, figlia della De cuius OMISSIS e nipote delle De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 24/240 = 10% di Proprietà indivisa: EREDI OMISSIS** nata a OMISSIS (Comproprietaria non esecutata: QUOTA verosimilmente Relitta);
- ✓ **QUOTA PIGNORATA 62/240 = 31/120 = 26% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietario Debitore figlio del De Cuius OMISSIS senior classe 1919), nato a OMISSIS;

QUOTE di Comproprietà su LOTTO DUE Part.19 Fl.65Fratte:

- ✓ **QUOTA 3/60 = 5% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietaria non esecutata, figlia del De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 3/60 = 5% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietaria non esecutata figlia del De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 6/60 = 10% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 6/60=10% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (junior, Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato ad OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 12/60 = 20% di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietaria non esecutata, figlia della De cuius OMISSIS e nipote della De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;
- ✓ **QUOTA 12/60 = 20% di Proprietà indivisa: EREDI OMISSIS** nata a OMISSIS (Comproprietaria non esecutata: QUOTA verosimilmente Relitta);
- ✓ **QUOTA 12/60 = 20% di Proprietà indivisa: EREDI OMISSIS** nata a OMISSIS (Comproprietaria non esecutata: QUOTA verosimilmente Relitta, non essendo stato trascritto il cespite Part.19 nell'attivo della Successione);

- ✓ **QUOTA PIGNORATA $6/60 = 1/10 = 10\%$ di Proprietà indivisa: OMISSIS** (Comproprietario Debitore figlio del De Cuius **OMISSIS senior classe 1919**) nato a **OMISSIS**.



Osservazione Finale sui Titoli di Provenienza:

Si è già accennato sulla circostanza secondo cui, pur in **assenza di formali trascrizioni di accettazioni delle Eredità Successorie Trascritte e congruenti**, tale circostanza **non impedisce affatto** la Vendita Giudiziarie dell'Interessa dei Due Lotti, in quanto **esistono numerose comprovazioni di accettazioni di fatto**, sia con la percezione trascritta di un'Indennità di Asservimento di **9.844,77€** da parte degli attuali Comproprietari Lotto Uno Part.349 , unitamente alle avvenute **Volturazioni catastali** pur con imprecisioni e discrasie ma comunque poste in essere sia su Part.349 Lotto Uno sia su Part.19 Lotto Due, ed anche unitamente all'**Esproprio trascritto su mappale confinante Part.350**, senza precisazione quote ma comunque indicando le generalità dei Comproprietari. Tutte queste evidenze costituiscono **inevitabili conferme di accettazione implicita di fatto delle Eredità successorie da parte dei Comproprietari attuali**, Quote ereditarie formatesi attraverso i diversi passaggi successori trascritti, e legittima indirettamente la possibilità di prosecuzione procedurale, potendo demandarsi gli aspetti trascrittivi formali residui, ad epoche semmai più ravvicinate all'Aggiudicazione dei Lotti, secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E..



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

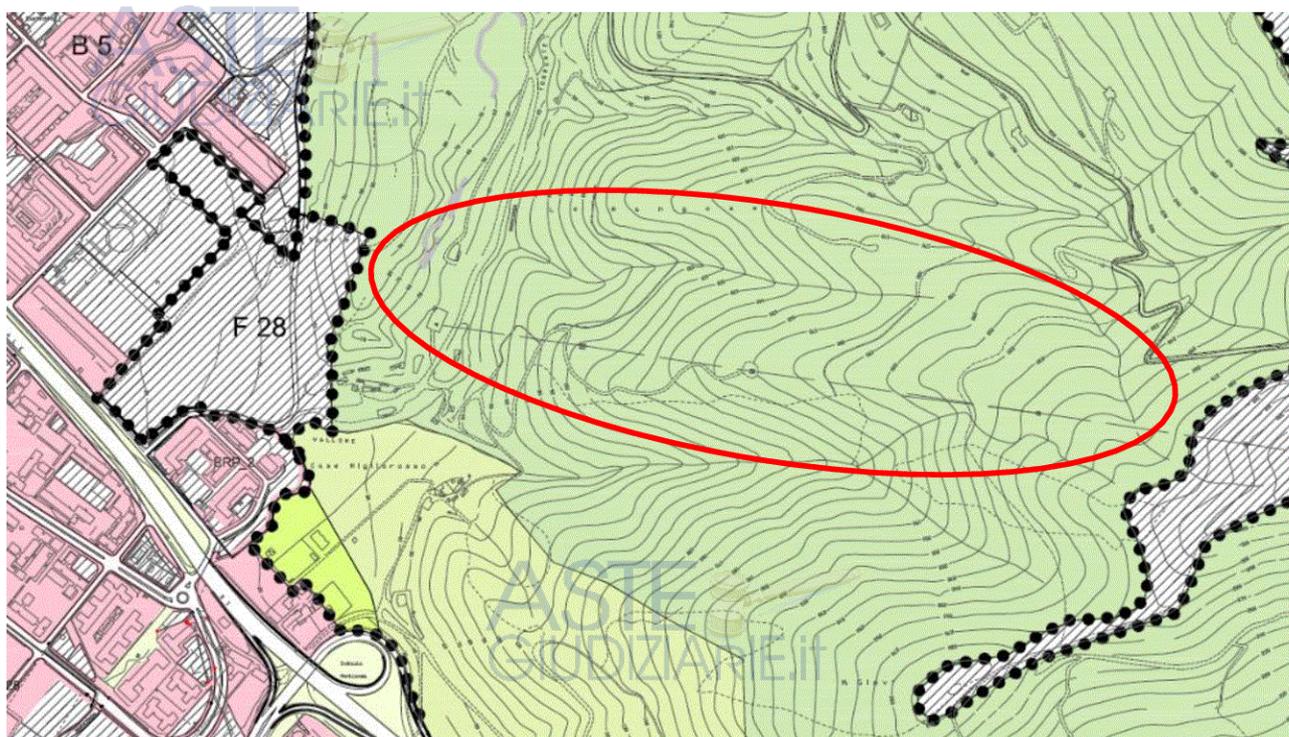
Segue **Analisi degli Aspetti Urbanistici dei Lotti:** →



ANALISI ASPETTI URBANISTICI LOTTI

Per quanto concerne gli **Aspetti di ricaduta urbanistica dei Lotti esegutati**, si rileva che:

- La **Particella 349 Fl.40 LOTTO UNO** (Bosco in Località Mercatello), la cui superficie totale è pari a **146.190,00 mq**, ricade completamente in **Zona omogenea "E3"** afferente agli ambiti di **"ZONE BOSCHIVE, INCOLTE E PASCOLIVE"**, come da strumento urbanistico vigente nel Comune di Salerno, ovvero il **Piano Urbanistico Comunale – PUC di Salerno**, approvato con **D.P.G.P. n. 147/2006**.



Legenda

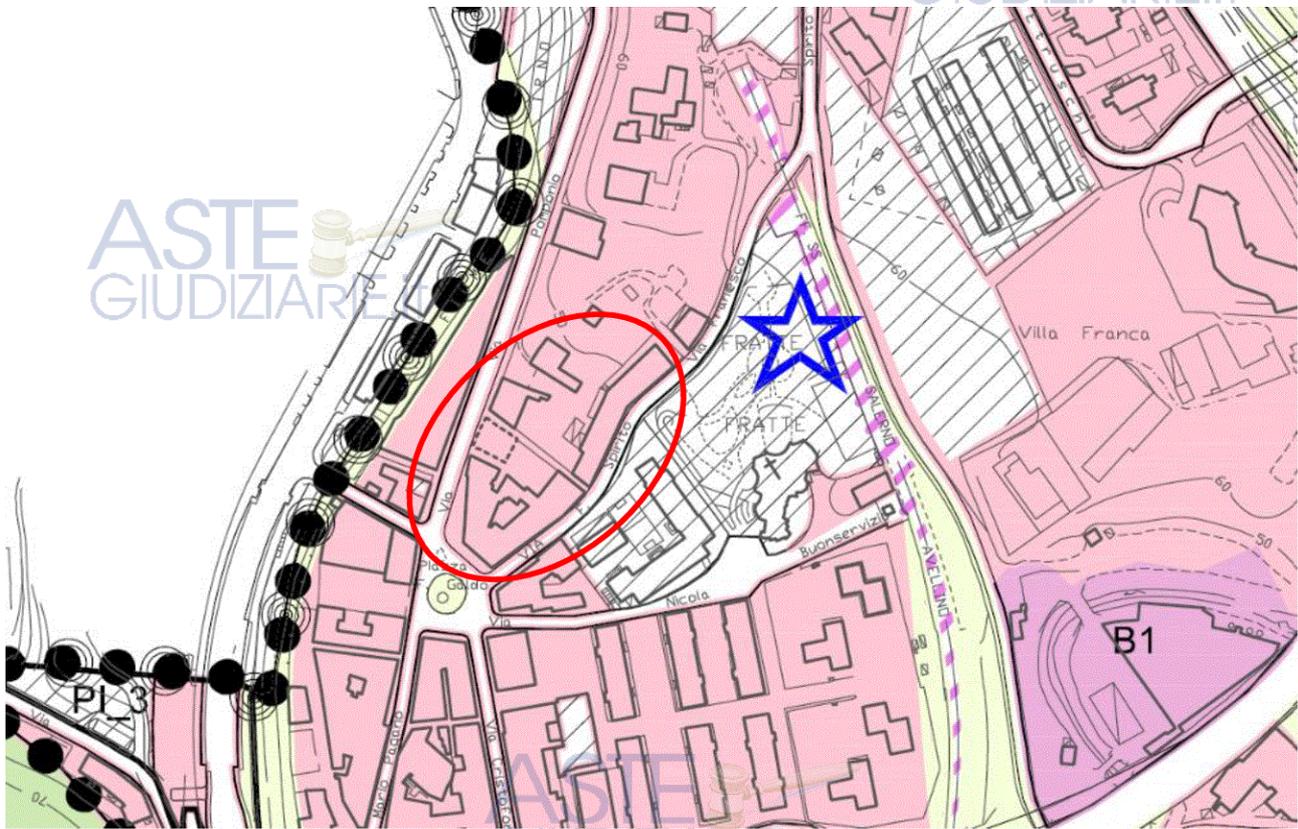
- CONFINE COMUNALE
- LIMITE DI ZONA OMOGENEA
- ZONA OMOGENEA A
- ZONA OMOGENEA B
- EL,n – Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
- Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
- Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
- Ambiti pubblici di riqualificazione
- ZONA OMOGENEA C – C,n – Nuova edilizia residenziale
- ZONA OMOGENEA D – D,n – Nuova edilizia produttiva
- ZONA A.S.L.
- ZONA OMOGENEA E
- E1 – Zona agricola periurbana
- E2 – Zona agricola produttiva
- E3 – Zona boschive, incolte e pascolive

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stralcio del PUC di Salerno (SA) con delimitazione della zona omogenea di ricaduta del Lotto 1 ovvero la **Zona omogenea "E3"** afferente agli ambiti di **"ZONE BOSCHIVE, INCOLTE E PASCOLIVE"**, 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

- la **Particella 19 FI.65 LOTTO DUE** (Corte uso orto/agrumeto 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.

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.

Illustrati pienamente come sopra gli aspetti urbanistici, utili evidentemente anche sotto il profilo estimativo nell'assolvimento del Mandato, resta inteso come il Sottoscritto CTU, si renda in futuro disponibile a supportare l'eventuale Delegato alla Vendita che venisse nominato su richiesta di Parte Ricorrente all'esito dell'Udienza 18/10/2023 e successive, nell'obbiettivo di estrarre, se del caso, i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai Lotti in questione, semmai in **date più prossime alla Vendita/Aggiudicazione Giudiziaria**, anche considerando che le prescrizioni degli Uffici Comunali competenti ne fissano la validità solo in un arco di tempo limitato come da pregresse esperienze (*cfr. Ruolo parallelo EI 1/2021 d'Archivio e altre*), nelle quali si è resa poi necessaria la rinnovazione della certificazione Urbanistica, con aggravio di costi aggiuntivi, soprattutto se gli Uffici Comunali stessi si mostrassero, come riscontrato per alcune realtà, insensibili alle prerogative di esenzione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO



Segue dunque STIMA LOTTI: →



STIMA LOTTI e BENI

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Ampiamente illustrati tutti i Beni, sia nella precedente parte descrittiva, sia in *relazioni Grafico/fotografiche* ugualmente oggetto di già avvenuto deposito telematico, doverosamente acclarati gli *Aspetti Urbanistici*, e le *caratteristiche di Indivisibilità dei Cespiti*, entrando nel merito della **Stima dei due Lotti**, ed anche della **Stima degli altri Due Beni non trasformabili in Lotti**, non foss'altro per mostrare, a scanso di ogni rammarico, l'esiguità dei valori delle Quote aggredite per tali altri Due Beni non lottizzabili, con incrementi delle capacità creditorie di recupero per nulla significative, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali dei cespiti, preso atto dell'eventualità, per l'Acquirente del Lotto due, di sostenere costi aggiuntivi a valle dell'Aggiudicazione, tesi alla creazione di accesso indipendente al Lotto Due dalla Pubblica Via Mordente, intervenendo all'uopo sul muro di sostegno del terrapieno, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuti per mediazione dei *Valori Fondiari Medi della Regione Agraria di Appartenenza del Lotto 1*, e invece, *nel caso del Lotto Due*, per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il *valore unitario per boschi/Pascoli Part.lla 349-350*, ed il *valore unitario per Abitazioni/Appartamenti Rione Fratte*, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per la *stima della Corte Lotto2 Part.19*, considerandone la *valenza pertinenziale del costruito/consolidato* circostante, ed anche considerandone le suscettività di attrezzabilità/miglioramento/rifunzionalizzazione, nonché considerando le **detrazioni** per contemperare l'eventualità degli oneri aggiuntivitesi alla creazione di accesso indipendente al Lotto Due dalla Pubblica Via Mordente, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita** (*Valori a base d'Asta dell'interesse dei Lotti Uno e Due*), ed anche poter valutare per giusto controllo i Beni non Lottizzabili, su suggerimento tecnico della CTU..

I riferimenti per i **Dati Estimativi**, trovano spazio in **Allegati 7** qui di seguito richiamati per possibilità di confronto:

- ✓ **All.7a) Valori Fondiari Medi Regione Campania**, relativi al **Decreto n°139 del 07/03/2022**, comprensivo anche della **Regione Agraria n°2 (Valle dell'Irno e del Picentino)**, in cui ricade il **Comune di Salerno**;
- ✓ **All.7b) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**, relativi al **Rione Fratte**, del **Comune di Salerno**, comprensivo anche di **Via Fabrizio Mordente e Via Francesco Spirito (SA)**;
- ✓ **All.7c) Valori Borsino Immobiliare**, relativi al **Rione Fratte**, del **Comune di Salerno**, comprensivo anche di **Via Fabrizio Mordente e Via Francesco Spirito (SA)**;

- ✓ **All.7d) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** relativi al **Rione Fratte**, del **Comune di Salerno**, comprensivo anche di **Via Fabrizio Mordente e Via Francesco Spirito (SA)**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque, i **dettagli quantitativi del procedimento estimativo** sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta **OMI/BORSINO/LISTINO e per il tramite del Valore di Trasformazione**

La **valutazione dei Cespiti di cui ai due Lotti** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. Gruppo All.ti 7 Vol. Allegati):

- ❖ I **Valori Fondiari Medi Regione Campania**, relativi al **Decreto n°139 del 07/03/2022**, comprensivo anche della **Regione Agraria n°2 (Valle dell'Irno e del Picentino)**, in cui ricade il **Comune di Salerno**;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia del Territorio (Valori OMI)**, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*

- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Orbene, i **dati medi forniti dalle Fonti Indirette** relativamente a **Boschi/Pascoli in Località Grotelle di Mercatello**, e ad **Abitazioni civili in località Rione Fratte Salerno**, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI PER LA STIMA**:

$$V_{\text{unit. Medio Boschi/Pascoli}} = \frac{0,24 + 0,36 + 1,39 + 0,22}{4} = \mathbf{0,55 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unit. Medio Abitazioni}} = \frac{\frac{1200 + 1800}{2} + \frac{1364 + 1968}{2} + 1100}{3} = \mathbf{1.422 \text{ €/mq.}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze metriche superficiali di ciascun cespite** (**146.190mq.** per il Lotto Uno Bosco Part.349, **75mq.** per Part.350 espropriata, **550mq.** per il Lotto Due Corte urbana Part.19, **circa 32mq.** utili per l'App. Part.20 Sub.1 di Proprietà di Terzi e non lottizzabile) ed altresì omogeneizzando al costruito la Corte Urbana Part.19 Lotto Due tramite la più opportuna **aliquota di omogeneizzazione (20%)**, si ottengono di seguito, in cifra tonda, i rispettivi **Valori dell'Intero per ciascun cespite oggetto di Stima**:→

VALORE di STIMA INTERO LOTTO 1
(Bosco Part.349 Loc. Mercatello):

$$146.190 \text{ mq.} \times 0,55 \text{ €/mq.} = 80.404,50 \approx \mathbf{81.000 \text{ €}}$$

$$\text{(di cui Quota Pignorata } 31/120 = \mathbf{20.925 \text{ €}})$$

VALORE di STIMA INTERA Particella Espropriata per pubblico interesse
(Part.350 Loc. Mercatello):

$$75 \text{ mq.} \times 0,55 \text{ €/mq.} = 41,25 \approx \mathbf{40 \text{ €}}$$

$$\text{(di cui Quota Pignorata } 31/120 = 10,33 \approx \mathbf{10 \text{ €}})$$

VALORE di STIMA INTERO LOTTO 2

(Corte Urbana Part.19 Rione Fratte):

- Val. Interni Corte: =550mq.X0,20 X 1.422€/mq.= 156.420,00 ≈ **156.000 €**;
- Oneri di creazione Accesso e sistemaz. Catastale in NCEU:= - 10% ≈ **-16.000 €**.

Val. di stima Intero LOTTO 2:= 156000 – 16000 = 140.000€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(di cui Quota Pignorata 1/10 = 14.000 €)

VALORE di STIMA INTERO Appartam. Di Proprietà Terza non eseguita

(Part.20 Sub.1 NCEU non Lottizzabile):

32 mq. X 1.422 €/mq.= 45504,00 ≈ **46.000 €**;

(di cui Quota Pignorata 1/60 = 766,66 ≈ 765 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si notino in particolare le **esiguità dei valori delle Quote pignorate per i Due Beni non lottizzabili**(10€ per Part.350 e 765€ per Part.20 sub.1), che non adducono significativi incrementi delle capacità di recupero del credito vantato, rendendo perfettamente plausibile la *Rinuncia senza rammarico del Creditore Ricorrente alla prosecuzione della pregressa E.I. 529/2011 su tali beni*, con Facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria di disporre anche in itinere la *Cancellazione del Pignoramento limitatamente alle Part.350 Fl.40 e Part.20 sub.1 Fl.65 Salerno*.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue dunque *Risposta Conclusiva ai Quesiti del Mandato*: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA CONCLUSIVA ai QUESITI C.T.U.

Raccolti tutti gli elementi di analisi e riflessione precedenti, per maggiore comodità e facilità di Lettura si riepilogano infine sinteticamente, con la risposta puntuale ai quesiti, i risultati conclusivi della presente Relazione peritale:

QUESITO 1:

- ✓ **“Il CTU, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, provveda ad individuare, con riferimento ai Titoli di provenienza, i Beni oggetto della Massa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle Parti in Causa, specificando la misura di ciascuna Quota”;**

RISPOSTA al QUESITO 1

I beni oggetto del presente *Giudizio Divisionale endo-esecutivo Proc.7469/2021* sono stati configurati dal Sottoscritto CTU in **due Lotti**, descritti sinteticamente qui di seguito:

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** 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**.

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- ✓ **N.C.T. SALERNO (SA) Foglio40 Particella349** (ex *Part.7 Soppressa*), *Qualità: Bosco Ceduo, Classe: 4, Superficie: 146.190,00 mq, R.D.: 98,15 €, R.A.: 22,65 €*.

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.lla 19**.

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ✓ **N.C.T. SALERNO (SA) Foglio65 Particella19**, *Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie: 550,00 mq, R.D.: 8,66 €, R.A.: 4,54 €*.

Gli **Assetti dei regimi di Comproprietà per quote indivise sui DUE LOTTI**, nonostante le discrasie nelle frazioni delle quote per come indicate in visure catastali, dall’analisi comparata di: Certificazione notarile L.302/1998 ed ex Art.567, comma 2 c.p.c. per Notaio *OMISSIS*, datata **30/12/2011** a corredo della sospesa E.I.529/2011,

precedente Relazione CTU a firma Ing. OMISSIS redatta nel Maggio 2012, successiva integrazione Documentazione Ipotecaria a cura del Procuratore Avv. OMISSIS, nonché completamento delle indagini Ipotecarie effettuato dal Sottoscritto CTU, tali ASSETTI DI COMPROPRIETA' possono così riepilogarsi:

QUOTE di Comproprietà su LOTTO UNO Part.349 Fl.40 Mercatello:

- ✓ **QUOTA 31/240 = 13% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non esecutata, figlia del De Cuius OMISSIS);**
- ✓ **QUOTA 31/240 = 13% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non esecutata figlia del De Cuius OMISSIS);**
- ✓ **QUOTA 12/240 = 5% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato a OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 12/240=5% di Proprietà indivisa: OMISSIS (junior, Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato ad OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 68/240 = 28% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non esecutata, figlia della De cuius OMISSIS e nipote delle De Cuius OMISSIS e OMISSIS), nata a OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 24/240 = 10% di Proprietà indivisa: EREDI OMISSIS nata a OMISSIS (Comproprietaria non esecutata: QUOTA verosimilmente Relitta);**
- ✓ **QUOTA PIGNORATA 62/240 = 31/120 = 26% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario Debitore figlio del De Cuius OMISSIS senior classe 1919), nato a OMISSIS;**

QUOTE di Comproprietà su LOTTO DUE Part.19 Fl.65Fratte:

- ✓ **QUOTA 3/60 = 5% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non esecutata, figlia del De Cuius Rapuano Antonio), nata a OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 3/60 = 5% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non esecutata figlia del De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 6/60 = 10% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato a OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 6/60=10% di Proprietà indivisa: OMISSIS (junior, Comproprietario non esecutato, figlio del De Cuius OMISSIS e di OMISSIS), nato ad OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 12/60 = 20% di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non esecutata, figlia della De cuius OMISSIS e nipote della De Cuius OMISSIS), nata a OMISSIS;**
- ✓ **QUOTA 12/60 = 20% di Proprietà indivisa: EREDI OMISSIS nata a OMISSIS (Comproprietaria non esecutata: QUOTA verosimilmente Relitta);**
- ✓ **QUOTA 12/60 = 20% di Proprietà indivisa: EREDI OMISSIS nata a OMISSIS (Comproprietaria non esecutata: QUOTA verosimilmente Relitta, non essendo stato trascritto il cespite nell'attivo della Successione);**

- ✓ **QUOTA PIGNORATA $6/60 = 1/10 = 10\%$ di Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario Debitore figlio del De Cuius OMISSIS senior classe 1919), nato a OMISSIS.**

Osservazioni sui Titoli di Provenienza:

- Pur in **assenza di formali trascrizioni di accettazioni delle Eredità Successorie Trascritte e congruenti**, tale circostanza non impedisce affatto la Vendita Giudiziaria dell'Interessa dei Due Lotti, in quanto **esistono numerose comprovazioni di accettazioni di fatto**, sia con la percezione trascritta di un'Indennità di Asservimento di **9.844,77€** da parte degli attuali Comproprietari Lotto Uno Part.349, unitamente alle avvenute **Volturazioni catastali pur con imprecisioni e discrasie, ma comunque Volturazioni Catastali poste in essere sia su Part.349 Lotto Uno sia su Part.19 Lotto Due**, ed anche considerando l'**Esproprio trascritto su mappale confinante Part.350**, senza precisazione quote ma comunque indicando le generalità dei Comproprietari. Tutte queste evidenze costituiscono **inevitabili conferme di accettazione implicita di fatto delle Eredità** formatesi attraverso i diversi passaggi successori trascritti, e legittima indirettamente la possibilità di prosecuzione procedurale, potendo demandarsi gli aspetti trascrittivi formali residui, ad epoche semmai più ravvicinate all'Aggiudicazione dei Lotti, secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E..
- Le **Entità complessive delle Quote pignorate in Danno di OMISSIS (31/120 per il Lotto Uno Part.349 Mercatello e 1/10 per il Lotto Due Part.19 Fratte)**, **risultano congruenti con la somma delle Quote per come indicate nelle note di Trascrizione delle Successioni**. Il carattere oramai ultraventennale dei decessi delle Note di Trascrizione, il carattere testamentario delle Successioni, con Testamenti pubblicati e registrati in epoche oramai ultraventennali (*per Notaio OMISSIS in particolare, il testamento del padre dell'Esecutato OMISSIS senior classe 1919, Testamento pubblicato il 31/12/1999 e registrato ad Eboli il 04/01/2000*), e le precisazioni del Pubblico Ufficiale Notaio Certificatore OMISSIS circa l'avvenuto Usucapione della Quota $\frac{1}{2}$ sui Boschi Lotto Uno ex Part.7 (*attuale Part.349 e 350, quest'ultima espropriata*) illo tempore in capo a OMISSIS, titolare di quella quota per effetto dell'Atto per Notaio Amato 1993, sono stati più volte rimarcati in ambito pregressa EI 529/2011, per cui si considerano assodati anche in questo Giudizio Divisionale Proc.7469/2021, prendendo atto di una **soddisfacente continuità trascrittiva, emendabile tranquillamente in itinere**, pur con talune discrasie delle quote per come indicate in Catasto, le cui Visure storiche pure evidenziano comunque i passaggi successori e le provenienze.

Con Riferimento poi alle **Proprietà Terze non esecutabili dei DUE BENI per i quali è impossibile procedere**, si riepiloga sinteticamente quanto segue:

- Il **Mappale Part.350** (pur precedentemente, rispetto al pubblico interesse, pignorato in EI 529/2011 per interesse privatistico nel 2011 per **Quota 31/120** di valore irrisorio dimostratosi essere per calcolo di controllo appena **10€**) è stato successivamente nel **2015 espropriato per pubblica utilità e pubblico interesse preminente rispetto all'interesse privato, e pertanto NON E' INCLUDIBILE IN LOTTO UNO**; Particella espropriata a scopo inibitorio discariche abusive e per necessità di regolazione alveo Torrente Mariconda a seguito di eventi alluvionali del 2006, Mappale censito in **NCT Salerno Foglio 40 Particella 350** (consistenza 75mq.: **ORAMAI DI PROPRIETA' del COMUNE DI SALERNO**). La Part.350 è stata regolarmente Volturata catastalmente verso il **Comune di Salerno** che compare in visure come Intestatario catastale, e **l'Esproprio è stato regolarmente trascritto**, con i seguenti estremi:
 - **All.6e) Nota di trascrizione Espropriazione per pubblica utilità**, del 17/11/2015, con immissione in possesso già a far data dal **19/10/2010**: Esproprio trascritto il **28/12/2015** ai num.ri **R.G. 44369 R.P. 35218**, a favore del **COMUNE di SALERNO** (Ente espropriante che ha acquisito il **mappale di ridotta consistenza (75mq.) in prossimità della sede fluviale, per interventi di sistemazione alveo Torrente Mariconda a seguito di eventi alluvionali dell'ottobre 2006**) e contro i **Comproprietari OMISSIS**, sulla **Particella espropriata NCT Salerno Fl.40 Part.350** (espropriata per motivi di pubblica utilità e nella sua interezza, e pertanto **non includibile nel Lotto Uno di Località Mencatello**).
- L' **Ex porzione Fabbricato Rurale NCT Part.20 sub.1**, (pur pignorato nel 2011 **solo in NCT e privo di consistenza in Visura NCT per Quota 1/60** di valore esiguo dimostratosi essere per calcolo di controllo appena **760€**), era stato già precedentemente **censito all'urbano e materialmente posseduto e perfezionato in accatastamento ultraventennale da Terzi (OMISSIS ed Eredi)**, dunque già da **Epoca Ultraventennale 1974**, era divenuto **Appartamento censito in NCEU Salerno Foglio 65 Particella 20 Sub.1 (BENE QUINDI NON TRASFORMABILE IN LOTTO)**. Il cespite, ribadisco **esecutato solo in Catasto Terreni NCT con consistenza 0 mq. indicata in visura**, è stato invece sin dal lontano **08/02/1974, accatastato all'Urbano in NCEU da soggetto Terzo, OMISSIS**, che compare come intestatario della Planimetria Catastale, e con la cointestataria **OMISSIS** compare anche sul citofono del **Civ.45 di Via Francesco Spirito** (cfr. **Rilievo Fotografico**), e i cui Eredi, tramite **successione in morte del OMISSIS**, apertasi nel **2003** e registrata nel **2011**, **OMISSIS** compaiono anche in visura storica catastale (cfr. **All.5.2g**). **OMISSIS** ricevette dai genitori **OMISSIS** il Bene con **Atto di Donazione Divisione per Notaio Pisani del 21/11/1973 trascritto il 14/12/1973 con R.G.31300 R.P.27471**, e lo censì all'urbano l'**08/02/1974**. La dante causa **OMISSIS** aveva ancora precedentemente comprato il cespite con **Atto di compravendita del 16/01/1953**. **Le Proprietà OMISSIS compaiono indicate in grafici catastali solo ai confini della Part.20 sub.1**. Pertanto tempo addietro l'identificativo Part.20 sub.1 andava soppresso ai Terreni, essendo stato censito posseduto e accatastato all'urbano da **soggetti Terzi**. Tutte queste circostanze portano ad **escludere la possibilità di trasformare in Lotto vendibile l'attuale Appartamento Part.20 sub.1 in NCEU** (peraltro aggredito (in NCT) solo per **quota 1/60 = 1,65% dell'intero ≈ 760€** valore estremamente esiguo, come è stato giustificato anche nel precedente paragrafo di stima).

QUESITO 2:

✓ **“il C.T.U. descriva i beni stessi”;**

RISPOSTA al QUESITO 2:

I beni oggetto del presente *Giudizio Divisionale endo-esecutivo Proc.7469/2021* sono stati configurati dal Sottoscritto CTU in **due Lotti**, descritti sinteticamente qui di seguito:

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** 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 **Eg. 40 P.IIa 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 e risulta disomogeneo nell'orografia, nella tenuta colturale e nell'aspetto, pur tuttavia esposto alla luce solare in maniera ottimale e lambito ai piedi delle colline dall'alveo fluviale del *Torrente Mariconda*. 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 €.*

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 **Eg. 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, **andrebbe creato accesso esclusivo sul muro di sostegno prospiciente Via Fabrizio Mordente**, accesso all'attualità non esistente, eventualmente realizzando varco e scalinata nel muro di sostegno stesso.

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ✓ *N.C.T. SALERNO (SA) Foglio65 Particella19, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie: 550,00 mq, R.D.: 8,66 €, R.A.: 4,54 €.*

Oltre ai Due Lotti furono pignorati nel 2011 **altri due cespiti**, ugualmente descritti illustrati e stimati nel presente elaborato peritale, ma **NON configurabili come Lotti**, per le motivazioni più volte rimarcate in perizia e qui di seguito sinteticamente ripetute per comodità di lettura:

PARTICELLA ESPROPRIATA DAL COMUNE per pubblico interesse
(pignorata per Quota 31/120: valore Quota ≈ 10€):

- **Mappale espropriato per pubblica utilità e NON INCLUDIBILE IN LOTTO UNO:** Particella espropriata a scopo inibitorio discariche abusive e per necessità di regolazione alveo Torrente Mariconda, censita in *NCT Salerno Foglio 40 Particella 350* (consistenza 75mq.: **ORAMAI DI PROPRIETA' del COMUNE DI SALERNO**).

APPARTAMENTO di PROPRIETA' TERZA

(pignorato per Quota 1/60: Valore Quota ≈ 760€):

- **Ex porzione Fabbricato Rurale**, censito all'urbano e materialmente posseduto e perfezionato in accatastamento ultraventennale da Terzi (*OMISSIS ed Eredi*), pignorato nel 2011 solo in NCT come Part.20 sub.1 senza consistenza indicata in visura NCT, ma sin dal 1974, divenuto **Appartamento Via Spirito 45 Rione Fratte, censito in NCEU Salerno Foglio 65 Particella 20 Sub.1** (**BENE NON TRASFORMABILE IN LOTTO**).

Le Descrizioni dei Lotti Uno e Due, ed anche dei Beni non lottizzabili sono riprodotte graficamente e fotograficamente sia nelle pagine precedenti del presente elaborato per grandi linee, sia trovano spazio con riferimento ai Lotti 1 e 2, anche nelle **due relazioni grafico/fotografiche di dettaglio lotto per lotto**, relazioni ugualmente oggetto di già avvenuto deposito telematico, finalizzabili all'eventuale Pubblicità immobiliare, ed a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

QUESITO 3:

- ✓ **“il C.T.U. predisponga un progetto di comoda Divisione con eventuali conguagli in denaro”;**

RISPOSTA al QUESITO 3

I **Lotti Uno e Due** presentano chiare ed incontrovertibili **caratteristiche di indivisibilità** tecnica, legate principalmente:

- All'**Unicità degli Identificativi Catastali** particellari (*Part.349 per il Lotto 1, e Part.19 per il Lotto 2*);
- Alle **limitate possibilità di accesso ai Lotti** (*mancanza di plurivocità degli accessi*), il che ostacola ipotetici frazionamenti.
Il Lotto Uno è infatti accessibile tramite sentieri solo sul Lato Ovest pedecollinare di Torrente Mariconda, mentre il Lotto Due allo stato inaccessibile, si presta ad essere dotato di autonomo accesso indipendente solo sul lato Sud di Via Fabrizio Mordente, intervenendo con varco e scalinata a crearsi sul muro di sostegno del terrapieno, a carico del futuro Assegnatario/Acquirente;
- Alla **notevole frammentazione dei regimi di Comproprietà** per come delineati al precedente Quesito 1, per ciascuno dei Due Lotti.

Pertanto **non è possibile formulare comode e perseguibili Ipotesi Divisionali**, ma alla luce delle considerazioni tecniche espresse dal Sottoscritto CTU, andrà decretata all'esito del presente Giudizio Divisionale, anche giuridicamente **l'Indivisibilità dei cespiti, onde poter procedere alle Due Vendite Giudiziarie dei Due Lotti**, nella loro interezza, con successivi piani di riparto a cura del Professionista Delegato a designarsi, e sulla base delle indicazioni desumibili dagli Assetti di Comproprietà dei Due Lotti, in precedenza specificati (*cfr. Risposta al Quesito 1*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

QUESITO 4:

- ✓ “Ove i beni non siano comodamente divisibili, il CTU dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale Valore di Mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”;

RISPOSTA al QUESITO 4

Dettagliatamente illustrati i *fattori e le motivazioni di Indivisibilità dei Beni, nel Precedente Quesito 3*, il loro attuale **Valore di Mercato** è stato determinato sulla base delle Banche Dati del Mercato Immobiliare (*Fonti Indirette O.M.I./Listino/Borsino e Valori Fondiari Medi Regione Agraria di appartenenza*), con il seguente criterio di stima:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuti per mediazione dei *Valori Fondiari Medi della Regione Agraria di Appartenenza del Lotto 1*, e invece, *nel caso del Lotto Due*, per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il *valore unitario per boschi/Pascoli Part.lla 349-350*, ed il *valore unitario per Abitazioni/Appartamenti Rione Fratte*, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per la stima della *Corte Lotto 2 Part.19*, considerandone la valenza pertinenziale del costruito/consolidato circostante, ed anche considerandone le suscettività di attrezzabilità/miglioramento/rifunzionalizzazione, nonché considerando le **detrazioni** per contemperare l'eventualità degli oneri aggiuntivi *tesi alla creazione di accesso indipendente al Lotto Due dalla Pubblica Via Mordente*, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita** (*Valori a base d'Asta dell'interesse dei Lotti Uno e Due*), ed anche poter valutare per giusto controllo i Beni non Lottizzabili (*Part.350 espropriata e Part.20 sub.1 di Proprietà Terza*).

Con riferimento ai Lotti Uno e Due è stato quindi determinato il **Valore dell'Intero ed anche il Valore in frazione ed in percentuale delle Quote pignorate**, importi qui ripetuti sinteticamente per comodità di lettura:

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** 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 **Eg. 40 P.lla 349**.

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- ✓ *N.C.T. SALERNO (SA) Foglio40Particella349*, *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 €**

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.lla 19**.

DATI CATASTALI LOTTO 2:

✓ N.C.T. SALERNO (SA) Foglio 65 **Particella 19**, Qualità: *Seminativo Arborato*, Classe: 3, Superficie: **550,00 mq**, R.D.: 8,66 €, R.A.: 4,54 €.

✚ **Valore a base d'Asta dell'intero LOTTO DUE: 140.000 €**

✚ **Valore della Quota Pignorata (1/10 = 10%): 14.000 €**

Il tutto trova più ampio spazio nel *paragrafo precedente dedicato al computo estimativo*, cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

QUESITO 5:

- ✓ “Riferisca il CTU, anche su prospettazione delle Parti, ogni altro elemento utile”.

RISPOSTA al QUESITO 5

- ❖ Con Riferimento agli **Aspetti di Formalità Pregiudizievoli temporanee**, dalla disamina della **Certificazione notarile L.302/1998 ed ex Art.567, comma 2 c.p.c.** per Notaio **OMISSIS**, datata **30/12/2011** a corredo della sospesa **E.I.529/2011**, si evince la presenza sull'ex mappale **Part.7 soppressa** (per frazionamento nel maggio 2011 in **Part.349 Lotto Uno e Part.350 poi Espropriata per pubblico interesse**) di **Ipoteca Legale iscritta il 05/07/2006 con RG37270 RP10633**, ma poi non rinnovata sulla **Part.349 Lotto Uno** che interessa, ed in ogni caso di importo esiguo e con l' **Agenzia delle Entrate** formalmente avvisata prudenzialmente da **Parte Ricorrente**. Il precedente CTU accennava in proposito a **piccole pendenze IMU ex ICI**, in ogni caso ininfluenti sulla stima del Lotto 1 e che non è detto siano effettivamente azionate/rinnovate in trascrizione.
- ❖ Con Riferimento agli **Aspetti di Vincolistica permanente**, dalla disamina dei Luoghi di Causa, ed all'esito delle Ispezioni Ipotecarie anche susseguenti l'espletamento dell'originaria **E.I.529/2011**, risulta che il Bosco **Lotto Uno Part.349** in Località Mercatello, è asservito per una limitata consistenza (**7260mq. su più di 14 Ettari di Bosco**) al **passaggio di Elettrodotto coattivo**, come da servitù regolarmente trascritta:→
- **All.6f) Nota di trascrizione Costituzione di Servitù coattiva**, del **30/11/2018**, con immissione in possesso dal **18/02/2019**: Servitù trascritta il **05/06/2019** ai num.ri **R.G. 22368 R.P. 17234**, a favore della **TERNA RETE ELETTRICA NAZIONALE SPA** (Ente espropriante che ha acquisito, dietro corresponsione di **9.844,77€** per striscia di **7260mq.**, il diritto di servitù da elettrodotto coattivo su porzione **Lotto 1 Part.349**) e contro i **Comproprietari OMISSIS**, sulla **Particella NCT Salerno Fl.40 Part.349** (asservita solo per una ridotta porzione dell'intera consistenza, e costitutiva del **Lotto Uno di Località Mercatello**).

In conclusione, salvo possibilità di formulare costruttivamente riflessioni ulteriori in sede di Osservazioni alla Bozza, resterà cura di **Parte Ricorrente**:

- Prospettare all'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, la **declaratoria formale anche giuridica dell'Indivisibilità dei Lotti 1 e 2**, per come configurati dal Sottoscritto CTU (rispettivamente **Part.349 Mercatello, e Part.19 Fratte**), all'esito del presente **Giudizio Divisionale Proc.7469/2021**, e su cui riprendere la già sospesa **E.I.529/2011**, procedendo se del caso, alle **Vendite Giudiziarie degli Interi**, con limitate, ma possibili rivalse creditòrie in recupero;

- Prospettare all'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, la **rinuncia formale a procedere sui Beni Non Lottizzabili di Proprietà Comunale e Terza** (rispettivamente Part.350 e Part.20 sub.1), senza rammarico anche per gli irrisòri valori delle Quote Pignorate per come dimostrate e stimate all'esito del presente **Giudizio Divisionale Proc.7469/2021**, e su cui, se del caso, disporre in itinere **Ordine formale di Cancellazione del Pignoramento**.

Gli esiti finali del Procedimento rimangono chiaramente **prerogativa che spetta unicamente all'Ill.ma Giudice**, secondo la Sua **Piena Facoltà e Discrezione**, che maturerà anche all'esito del futuro dibattimento in sede di **Udienza 18/10/2023 e successive**.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Congedo C.T.U. :->

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONGEDO C.T.U.

In definitiva dunque, il sottoscritto C.T.U. ritiene allo stato dei fatti di aver fornito alla Parte Ricorrente tutti gli elementi per adottare la Strategia più opportuna, ed all'Ill.ma Giudice tutti gli elementi per giungere a Sentenza e dirimere con le proprie determinazioni, il presente *Giudizio Divisionale Proc.7469/2021*.

A tal proposito il Sottoscritto tecnico intende altresì di nuovo precisare che il C.T.U., in quanto soggetto puramente tecnico e ausiliario del Giudice, è per null'affatto chiamato a prendere decisioni e formulare sentenze, ma la effettiva pronuncia sulla chiusura del Giudizio Divisionale Endo-esecutivo, e sulla ripresa della a suo tempo sospesa E.I.529/2011 per la Vendita dell'intero dei Lotti 1 e 2, spetta unicamente all'Ill.ma Giudice del Procedimento, sentita naturalmente la Parte Ricorrente in merito.

Grato infine per la fiducia sin qui accordatami, rassegnando la presente **Relazione peritale** (composta da n° **50 pagine** intestazione compresa, e n. **10 gruppi di allegati** oltre **2 Relazioni Grafico-Fotografiche**), sperando di aver bene, fedelmente e in coscienza assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, **rimango a disposizione** per ulteriori chiarimenti, delucidazioni e osservazioni, che il preg.mo Giudice del Procedimento e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data **Udienza in presenza del 18/10/2023** e successive, cui confermo sin d'ora anche la mia di presenza.

Con Osservanza

Salerno, 07 Ottobre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue *Elenco Allegati Perizia CTU*: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI PERIZIA Proc. 7469/2021

(n°10 Gruppi di Allegati, oltre **2 relazioni grafico-fotografiche** (una per lotto): tutti depositati telematicamente agli Atti del Procedimento):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina e Verbale Ud. Conferimento Incarico CTU (da All. 1a ad All. 1b);
 - ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti presente Procedimento Divisionale endo-esecutivo n°7469/2021, (da All. 2a ad All. 2c);
 - ✓ **Allegati 3.-** Copie Atti pregressa E.I. 529/2011 sospesa per divisione (da All. 3a ad All. 3d);
 - ✓ **Allegati 4.-** Verbali Accessi CTU del 20/07/2023 e 21/07/2023 con comunicazioni e notifiche Verbali stessi all'unica Parte Creditrice Costituita;
 - ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTI e BENI oggetto di Causa (da All. 5.1a ad All. 5.2h);
 - ✓ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti oggetto di Causa (da All. 6a ad All. 6g);
 - ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari medi (DATI ESTIMATIVI Lotti e Beni: da All. 7a ad All. 7d);
 - ✓ **Allegati 8.-** Titoli di Provenienza, Certificazione Notarile, ed Estratto di Matrimonio con regime patrimoniale Esecutato (da All. 8a ad All. 8l);
 - ✓ **Allegati 9.-** Elaborati Grafici CTU Lotti e Beni oggetto di Causa (da All. 9.0a ad All. 9.2b);
 - ✓ **Allegato 10.-** PEC di conferma assenza di Osservazioni ricevuta dall'Unica Parte Ricorrente costituitasi in Giudizio (attuale OMISSIS): PEC ricevuta dal CTU in data 05/10/2023, a firma Avv. OMISSIS per Avv. OMISSIS.
- ✚ **N°2 Gallerie grafico Fotografiche (LOTTO 1 e LOTTO 2), separate tra loro, contenenti foto, rilievi, descrizioni e riepiloghi sintetici Lotti;**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO