

06 novembre 2024

TRIBUNALE DI SALERNO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ill/mo G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

OGGETTO: Ulteriori note di integrazione alla CTU relativa a Esecuzione immobiliare di immobile sito nel comune di Salerno, via Monticelli [REDACTED] di proprietà della sig.re [REDACTED]

Procedura esecutiva [REDACTED]

[REDACTED]



Ambito territoriale:
Comune di Salerno

INTEGRAZIONI ALLA CTU AI FINI PUBBLICISTICI

C.T.U.
dott. ing. Emilio Sarno



S.t.: via Matteo Rossi n.7, 84127 Salerno - cell. 338.3441204
e-mail: emilioingsarno@virgilio.it pec: ing.emiliosaro@pec.it

-PREMESSA

Lo scrivente, ing. Emilio Sarno, regolarmente iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con n.2421, all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici, nonché all'albo della Procura e all'albo della Procura Generale presso la Corte di Appello di Salerno riferisce, con la presente consulenza tecnica, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'integrazione richiesta in data 23.01.2024 che qui si riporta integralmente:

- 1) *precisare la descrizione del lotto con il preciso valore da porre a base d'asta con la decurtazione delle spese necessarie agli interventi relativi alle pratiche edilizie;*
- 2) *riferire sull'esistenza in ordine agli usi civici di cui al quesito n. 7 della perizia;*
- 3) *precisare che l'importo di cui al quesito della perizia n. 15 si riferisce alle spese di liberazione e non di vendita e inserire le formalità pregiudizievoli di cui al quesito n. 11 della perizia.*

RISPOSTA AI TRE PUNTI RICHIEST DAL GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Si fa presente che ai suddetti 3 punti di cui alla premessa, lo scrivente CTU ha già dato risposta nelle note integrative inviate in data 28.05.2024. Qui ci soffermeremo ad una ulteriore indagine utile ai fini della futura vendita, ossia “*in ordine agli usi civici*”, di cui al punto 2 richiesto dall'Ill.mo G.E con **Verbale di udienza del 25.06.2024**. **Altra integrazione** che verrà inoltrata è quella con riferimento al Titolo di proprietà di acquisto del terreno dai sig.ri [REDACTED] su poi è stato costruito il fabbricato.

[REDACTED] i fa presente che con P.E.C. del 08/07/2024, acquisita al prot. della Regione Campania



con n.2024.0337957 del 09/07/2024, lo scrivente chiedeva “*Gli usi civici*” gravanti sul terreno acquisito dai coniugi [REDACTED] su cui, poi, è stato realizzato il fabbricato nel quale fa parte l’immobile di proprietà delle debitrici [REDACTED]

A tale richiesta la Dirigente della U.O.D. 50.07.18, dott.ssa [REDACTED] certificava che **(V. all.to n.1)**: *il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 37 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici né lo stesso Foglio 37 risulta essere state oggetto di provvedimenti di concessione.*

2) Con riferimento all’acquisto del terreno con Atto di compravendita del 19 giugno 1981 n.108.781 e n.4.998, innanzi al dott. [REDACTED] terreno su cui insiste il fabbricato costruito, si fa presente che nello stesso lotto vi è un altro fabbricato che con quello in esame hanno una strada in comune che è collegata alla via Monticelli, strada comunale, a mezzo di un cancello di chiusura. Da atto di compravendita del 19.06.1981 **(V. all.to n.2)**, con oggetto il terreno su cui doveva sorgere il fabbricato in esame, si evince che la venditrice cede: *“Parte sud-ovest del fondo rustico denominato S. Andrea, alla località Fuorni di Salerno e precisamente la parte confinante a nord con la restante proprietà della venditrice, ad Est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] a sud con strada comunale Monticelli e ad ovest con strada di penetrazione di proprietà della venditrice. o stradone di accesso al fondo, già esistente resta di proprietà esclusiva della venditrice senza alcun diritto degli acquirenti, i quali, inoltre, provvederanno a loro cura e spese a (non è chiara la lettura della parola) il fondo acquistato sia nella parte a confine con la venditrice che parte a confine con la sig.ra [REDACTED]*



.....L'immobile viene venduto nello stato i cui si trova, a corpo e non a misura, in una a tutti i diritti, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive legalmente esistenti". Lo scrivente fa presente che tale frase (**pag.6**), poi barrata con postilla (1), diceva che: "ed in particolare con la servitù attiva di accesso al fondo attraverso lo stradone già esistente che è e resta di esclusiva proprietà della venditrice". Alla successiva pag.8, con postilla 2, si evince che: "Lo stradone di accesso al fondo, già esistente è e resta di proprietà esclusiva della venditrice senza alcun diritto degli acquirenti, i quali, inoltre, provvederanno a loro cura e spese a (non è chiara la lettura della parola) il fondo acquistato sia nella parte a confine con la venditrice che nella parte a confine la sig.ra [REDACTED].

A parere dello scrivente, tale stradone menzionato nell'atto, è di proprietà della venditrice; mentre l'acquirente detiene la Servitù di passaggio.

Si allegano:

- 1) Certificato Usi Civici;
- 2) Atto di compravendita del terreno.

l'esperto
dott. ing. Emilio Sarno

