

PERIZIA TECNICA

La presente perizia tecnica integrativa, riguardo allo stato dei luoghi sito nel Comune di **Nocera Superiore (SA)** alla Via Lamia e catastalmente censito nel catasto di detto Comune al Foglio 8 particelle n.ri 1076, 701 e 1488, è stata elaborata dal sottoscritto Arch. **Pasquale Gaito**, C.F. ([REDACTED]), regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1981, con studio professionale in **Pagani (SA)** alla Via A. Tortora n. 37, incaricato dal Tribunale di Nocera Inferiore, Giudice Luigi Bobbio, Procedura esecutiva n.95/2007 R.G.E. L'incarico è stato conferito al sottoscritto ed è stato eseguito nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta a giudizio.

A seguito della richiesta di chiarimenti in merito alla CTU relativa alla procedura esecutiva n.95/2007 R.G.E. promossa da [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] contro la [REDACTED], a seguito delle dovute indagini lo scrivente relaziona quanto segue.

Stralcio quesito

"...integrare la perizia di stima, accertando lo stato di proprietà della strada carraia di cui sopra ovvero se sulla stessa ricadesse una servitù di passaggio;"

Premessa

Allo stato attuale, esiste una stradina in terra battuta della larghezza di circa 3,5m che percorre in senso Sud-Nord le particelle n.ri 1488, 701, 1497 e 363, delimitata ad Ovest e Nord da manufatti in muratura, ad Est da una rete metallica sorretta da paletti in calcestruzzo ed a Sud, sulla via Lamia, da una barra metallica, arretrata rispetto alla strada e dotata di lucchetto in acciaio che ne assicura la chiusura.

Dalla semplice sovrapposizione delle mappe catastali coi rilievi dello stato dei luoghi, emerge che tale stradina sterrata insiste per intero sulle particelle n.ri 1488 e 701 per la parte Ovest e sulle particelle n.ri 1497 e 363 per la restante parte Est.

Cronistoria

Dalla lettura degli atti di provenienza emerge che [REDACTED], con atto di divisione rogato dal Notaio Rescigno in data 26/10/1949, diviene proprietario della porzione Nord-Ovest della originaria particella 124 (la sub-particella n. 124/a – Figura 1) che successivamente, con Frazionamento n.1499 del 23/12/1994, assume gli identificativi catastali n.1075 e 1076 (modificati poi con il n.1077 con mod. D

presentato all'UTE di Salerno il 12/08/1994 prot. N. 145 e all'attualità di nuovo n.1076 per "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.112534.1/2013" - vedi Figura 2, Figura 3 e figura 4);

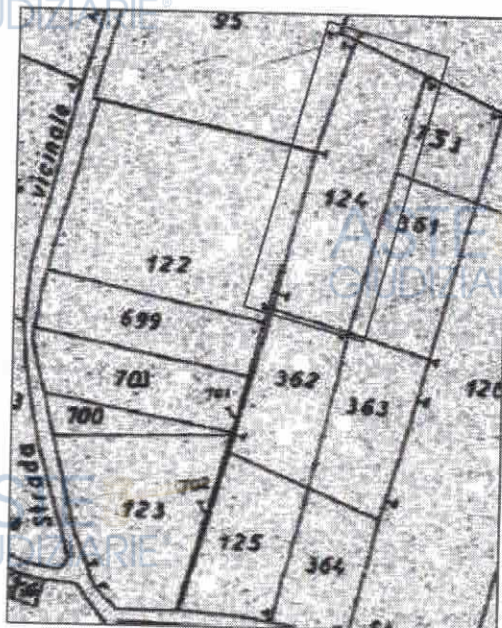


Figura 1: stralcio mappa originario



Figura 2: stralcio con indicazione accatastamento n.145 del 1994



Figura 3: stralcio di mappa aggiornato ad oggi.

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2013												
N°	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Settore Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Metro Quad.	Categoria	Classe	Contenitore	Superficie Computata	Rendita	
1		8	1078				A/4	1	8 vani		Rend. STAT.	Documento del 04/12/2013 protocollo n. 3.535.943/1 in data del 04/12/2013 DENUNCIA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 11534/1/2013
<div>Indirizzo: VERLAMBIA viale 1-6-7-1-1</div> <div>Amministratore: la madre, composta dalla proprietaria della particella con sit. nel 8 più 1077, sott. per affluente corso magge</div>												

Figura 4: stralcio visura storica particella 1076 (ex 1077)

Successivamente i germani [REDACTED], eredi dei coniugi [REDACTED], divengono comproprietari delle suddette particelle in seguito ad decesso dei genitori con dichiarazione di successione del 20/07/1994 in morte della madre [REDACTED] dichiarazione di successione del 30/01/1985 in morte del padre [REDACTED].

La particella n. 1077 (ora 1076 con bonifica identificativi catastali), è stata acquistata in seguito dalla [REDACTED] [REDACTED], con atto rogato dal Notaio Fimiani il 3/07/1996 ove si cita testualmente la consistenza: *"fabbricato....composto da una cantina in piano seminterrato, da due vani, cucina, bagno e deposito in piano rialzato, da tre vani e accessorio in piano primo, con sottotetto di coperture, con annessa e a servizio zona di terreno della superficie di are undici e quarantacinque..."*.

La stessa [REDACTED], con atto rogato in Nocera Superiore il 14/09/2000 dal Notaio Francesco Fimiani, acquista dal sig. [REDACTED] le particelle n.ri 701 e 1488 (ex 702). Queste ultime sono state stralciate dalle originarie particelle n.122 e 123 con Tipo di Frazionamento n. 15 del 07/04/1979.

N.B. Il sig. [REDACTED] acquistava le particelle 701 e 702, di 50m² l'una, per un totale di 100m², con atto rogato in Pagani il 26/04/1979 dal Notaio Adolfo Trotta ove si legge testualmente: *"al trascrivente [REDACTED] la piccola fascia di terreno di aree una (100m²)della larghezza costante di metri uno. Confinante a sud con via Lamia, ad ovest con beni ora [REDACTED] e [REDACTED] ad est viale comune [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED]"* (vedi allegato n.1)

Anche nel rogito a favore della [REDACTED] del 30/07/1996 viene testualmente riportata la descrizione dell'atto di provenienza del 26/04/1979 inerente l'esistenza del *"...viale comune [REDACTED]..."* ed altri.

All'attualità, le particelle n.ri 701 e 1488 (ex 702) risultano essere di esclusiva proprietà della [REDACTED] e confinano ad Est con un viale comune non dimensionalmente definito, agli eredi [REDACTED] (fu [REDACTED] e [REDACTED]) esistente e citato nel titolo di provenienza.

Da sopralluogo effettuato, si è rilevata la presenza di una stradina sterrata della larghezza di 3,50m così composta (vedi figura 5, figura 6 e figura 7):

- per la porzione Est dalle particelle 701 e 1488 di proprietà esclusiva della [REDACTED] per una larghezza di 1m;
- per la porzione Ovest dalle particelle n.ri 363 e 1497 ove insiste un diritto di passaggio denominato "viale comune" negli atti di provenienza per la restante porzione di 2,5m.

La particella n. 363 risulta intestata ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] mentre la part. 1497 risulta intestata alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) (vedi visure storiche allegate).

Conclusioni

Allo stato attuale si può affermare che la [REDACTED] è proprietaria esclusiva della striscia di terreno della larghezza di 1m che corre lungo l'asse Nord-Sud e vanta diritto di passaggio sul "viale comune" della larghezza di 2,5m che sviluppa anch'esso lungo un asse Nord-Sud. Quest'ultimo, comune ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] ed altri, era citato sia nell'atto di provenienza del 24/06/1979 che in quello del 14/09/2000; pertanto con il trasferimento di proprietà dai germani [REDACTED] alla [REDACTED], viene contestualmente trasferito anche il menzionato diritto di passaggio sul viale comune.

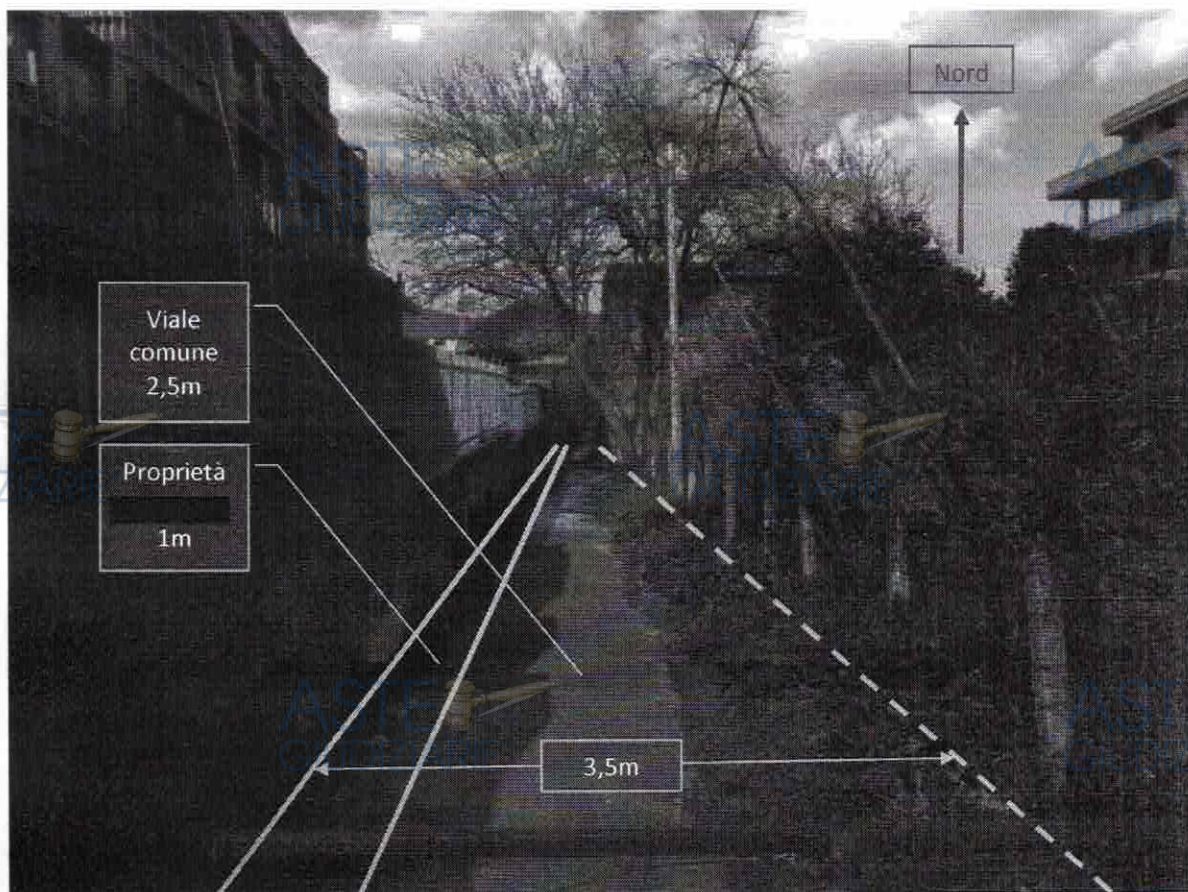


Figura 5: strada sterrata con indicazione delle dimensioni rilevate



Figura 6

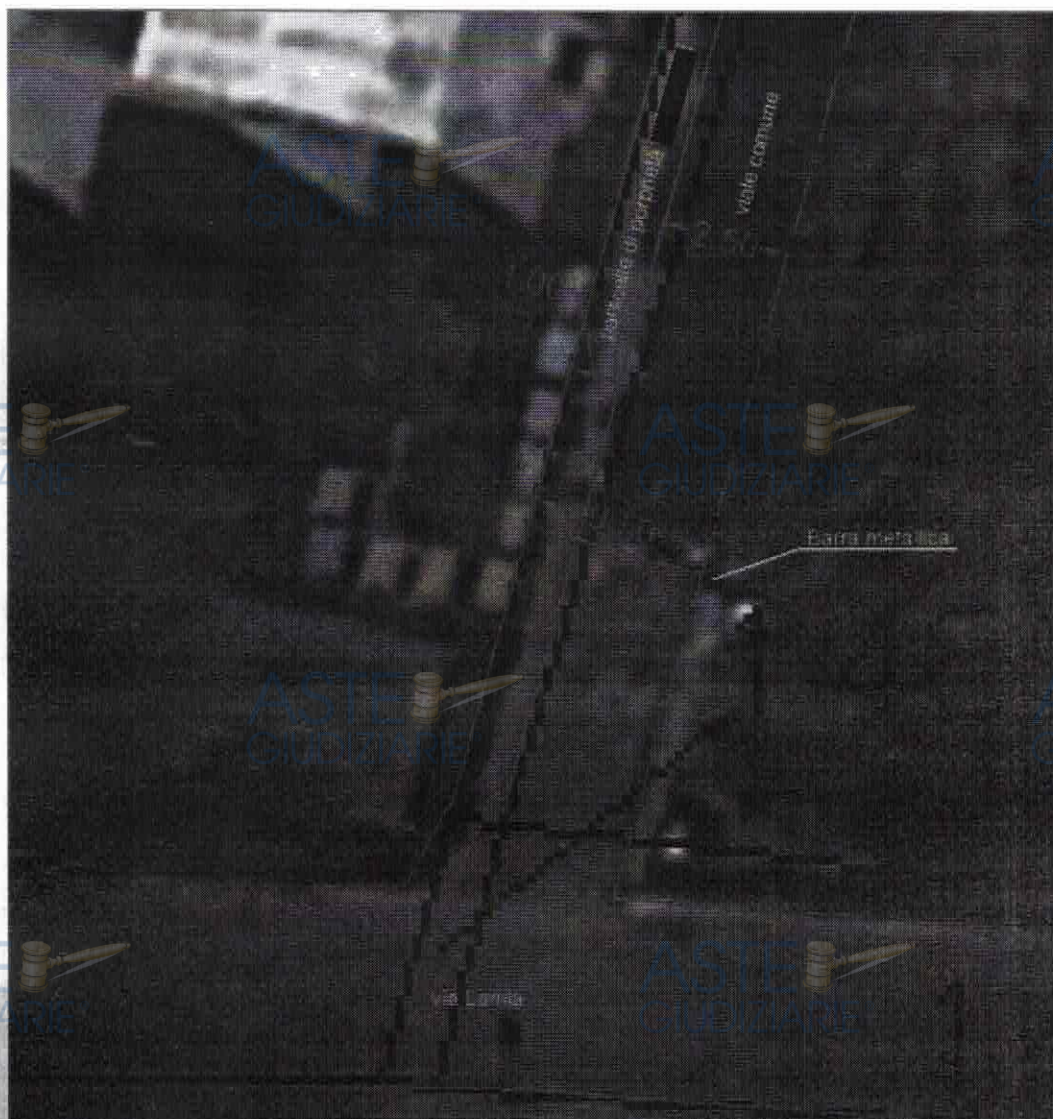


Figura 7: planimetria con sovrapposizione rilievo metrica/catastale/ortofoto



Figura 8: mappa originaria di impianto della fine dell'800

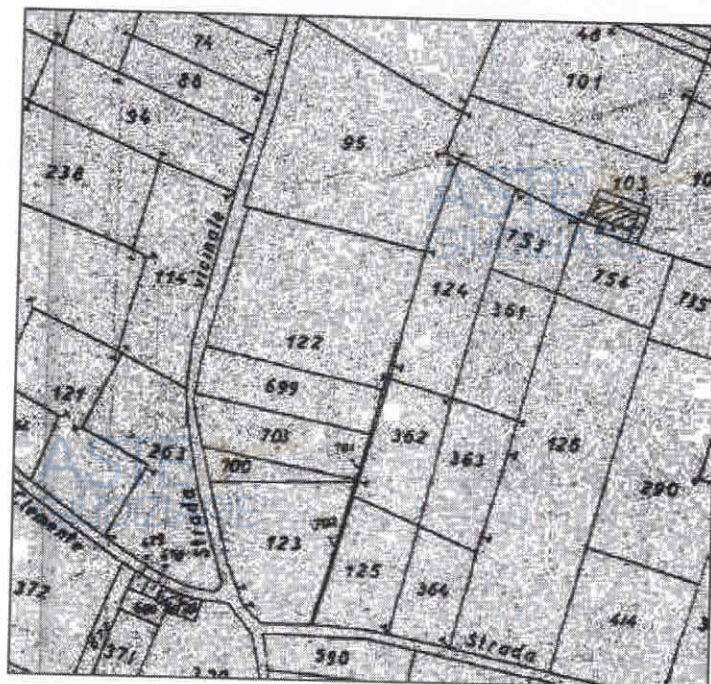


Figura 9: mappa catastale risalente agli anni '70



Figura 10: mappa risalente alla fine degli anni '90



Figura 11: mappa catastale WEGIS aggiornata



Figura 12: sovrapposizione mappa WEGIS con ortofoto.

Tanto dovuto per l'incarico ricevuto

Pagani lì 16/03/2019

Elenco allegati:

- All.1 Atto Trotta 1979
- All.2 Relazione Not. Atorino 2007
- All.3 Mappa catastale WEGIS
- All.4 Visure storiche

Firmato digitalmente
Architetto Gaito Pasquale