



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°297/2021**

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa SICILIA Francesca

Udienza G.E. modalità di vendita 22/11/2023

### INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLA RELAZIONE PERITALE

#### : PARTE RICORRENTE

(Creditore Procedente):



#### CONTROPARTE

(Debitore):



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ing. Barbara Marra

Pag. 1

Il sottoscritto CTU con la presente integrazione VOLONTARIA intende mettere in luce quanto casualmente riscontrato ed approfondito per coscienza, al fine di agevolare la eventuale vendita dei lotti e rendere edotto il potenziale aggiudicatario del LOTTO UNO circa la trasformazione urbanistica cui è sottoposto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Premesso che la scrivente ha, come da prassi, richiesto ed estratto gli atti urbanistici delle particelle costituenti il lotto UNO (i cui dettagli si riportano per comodità di lettura in calce) e dagli stessi non si evinceva null'altro al di fuori di quanto relazionato nell'elaborato peritale al quesito 13;

Premesso che dagli incontri diretti e quindi dai colloqui *de visu* con l'Ufficio Tecnico e di Trasformazione Territoriale del Comune di Pontecagnano non è mai emerso alcun "progetto in itinere" circa i lotti eseguiti;

Premesso, quindi, che non vi è apposizione di alcun vincolo di qualsiasi natura sul lotto uno,

### SI RIFERISCE CHE:

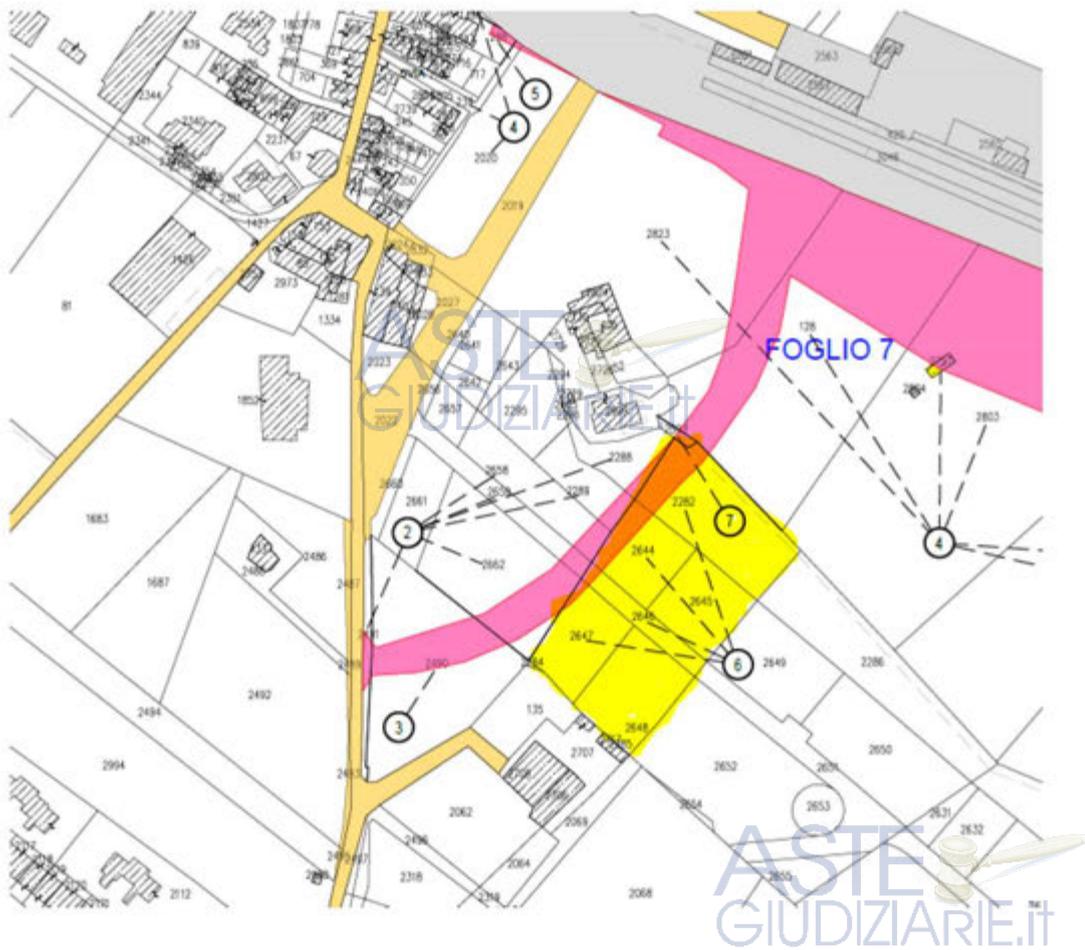
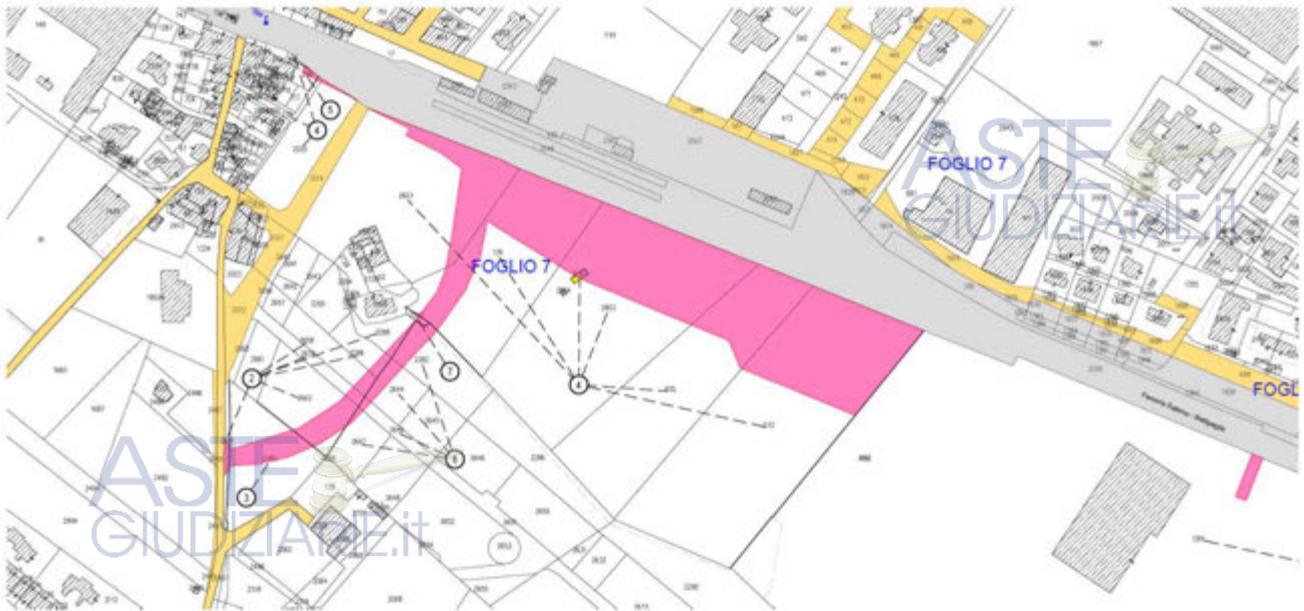
-RFI (Ferrovie dello Stato Italiane) in data 20/12/2022 presentava progetto definitivo per il COMPLETAMENTO DELLA METROPOLITANA DI SALERNO-TRATTA ARECHI-PONTECAGNANO-AEROPORTO DI SALERNO" COSTA D'AMALFI" in cui è previsto l'ESPROPRIO di diverse porzioni di terreni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- che dalla TAVOLA GRAFICA rappresentativa degli interventi di ESPROPRIO da eseguire nel Comune di Pontecagnano si evince che il LOTTO UNO subisce una lieve privazione di una fascia di terreno sulle particelle 2282-2644-2646-2647, come dettagliato nello stralcio in basso:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

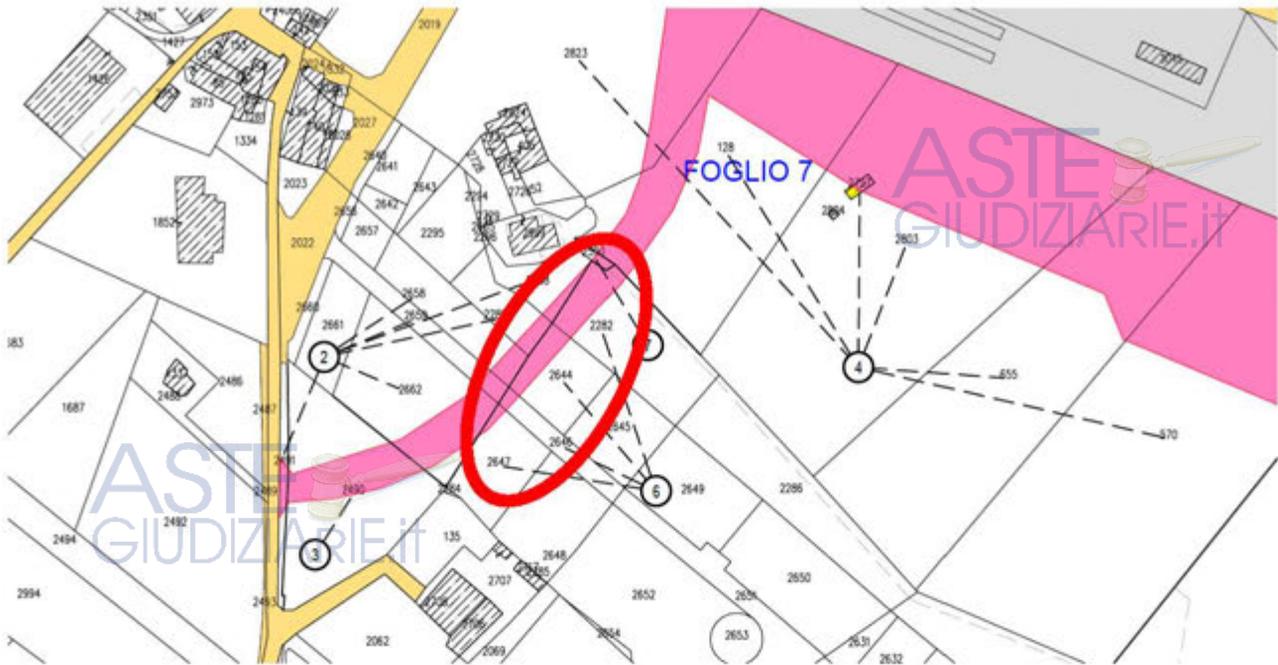
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Il lotto UNO è evidenziato in giallo.**

**La fascia triangolare soggetta ad ESPROPRIO è rappresentata in MAGENTA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- Che non è ancora stato apposto alcun vincolo di esproprio sulle particelle per mancata definizione della Conferenza dei Servizi del Comune di Pontecagnano per aggiornamento PUC.

Il sottoscritto CTU ritiene che, ad ogni modo, la minusvalenza computabile alla minor superficie dei terreni a seguito di esproprio sarà sicuramente compensata dalla plusvalenza della migliore viabilità ed accessibilità che lo stesso comporterà a favore del lotto uno.

Si allega conferenza dei servizi RFI e tavola grafica Espropri.

#### **LOTTO UNO (E.I. 297/2021):**

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** (frutteto) con estensione di circa **10.505 mq** e **conformazione pianeggiante** sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla **zona omogenea "C3 residenziale di espansione"**, ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 part.lle 2282-2644-2645-2646-2647-2648-2284-2285. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpodereale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi.

#### **IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI**

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2282, classe 2, superficie catastale 2.872 mq, reddito dominicale 60,07€, reddito agrario 45,24€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2644, classe 2, superficie catastale 1.350 mq, reddito dominicale 28,24€, reddito agrario 21,27€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2645, classe 2, superficie catastale 1.713 mq, reddito dominicale 35,83€, reddito agrario 26,98€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2646, classe 2, superficie catastale 722 mq, reddito dominicale 15,10€, reddito agrario 11,37€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2647, classe 2, superficie catastale 1.504 mq, reddito dominicale 31,46 €, reddito agrario 23,69€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2648, classe 2, superficie catastale 2.284 mq, reddito dominicale 47,77 €, reddito agrario 35,98€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2284 classe 2, superficie catastale 8 mq, reddito dominicale 0,17 €, reddito agrario 0,13€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2285, classe 2, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale 1,09 €, reddito agrario 0,82 €.

**VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNO: 803.000,00 €**

**CONGEDO C.T.U.**

Certa di aver fatto cosa gradita, con la presente integrazione alla relazione, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Il sottoscritto CTU si ripromette, infine, di presenziare all'udienza del 22/11/2023 già fissata dal G.E. per le modalità di vendita dei Lotti.

Con osservanza

Salerno, novembre 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
I.I.C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it