

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
Dott.ssa Francesca Sicilia (prossima udienza:21.04.2022)  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**- PROCEDURA ESECUTIVA N. 30/2019 -**

➤ **PARTE RICORRENTE:**  
(creditore pignorante)

Procuratore: Avv. Giovanni Rago

(Attuale creditore procedente)

Rappr. Legale

Via

tel. - fax

➤ **CONTROPARTE:**  
(debitori)

- **Omissis**
- **Omissis**

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Marina LUPO

Via G. Vicinanza n. 16

84123 Salerno (SA)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.....	1
3. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO.....	2
CONGEDO C.T.U.....	4
ELENCO ALLEGATI.....	5





- In date 05/12/2021, tramite Sister, estraeva le necessarie visure catastali per soggetto e per immobili (cfr. All.ti N. 3 - Visure catastali).
- In data 13/02/2022, tramite Sister, effettuava le ispezioni ipotecarie sui soggetti debitore e sugli immobili con particolare riferimento ai beni provenienti da successioni (cfr. Allegato N. 4 - Visure ipotecarie).

Con riferimento alla **relazione di stima precedente** e per confronto con i beni oggetto di relazione notarile, la sottoscritta C.T.U. prendeva atto della seguente:



### CONFIGURAZIONE LOTTI

Il precedente C.T.U. aveva indicato nella sua relazione e in allegati i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

- **Lotto 1:** Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa) Catasto Terreni Foglio 21 p.lle 210 – 213;
- **Lotto 2:** Fondo rustico, con entro stante rudere, ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni (Sa) Catasto Terreni Foglio 56p.lle 1 – 2 – 3 – 23 – 24 – 76 Catasto Fabbricati Foglio 56p.lla164/1;
- **Lotto 3:** Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa) Catasto Terreni Foglio 22 p.lle 45 – 104 – 105 – 106 – 224.

Tale configurazione **risulta perfettamente in linea con la suddivisione dei beni oggetto di certificazione notarile in tre gruppi finalizzata all'analisi delle provenienze.**

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, la sottoscritta C.T.U. relazionava dettagliatamente su quanto richiesto dal G.E..

### RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO

**Quesito C.T.U.:** *“Verificare per i cespiti di provenienza ereditaria, quelli ove non sia configurabile accettazione tacita di eredità, secondo i principi richiamati in parte motiva.”*

- ✓ Con riferimento ai **beni afferenti al Lotto 1 part.lle 210 e 213** (Beni nel raggruppamento uno di cui alla certificazione notarile), detti beni risultano di **proprietà piena ed esclusiva** dell'esecutato sig. [REDACTED] per averli ricevuti con il seguente **Atto di donazione:**



*Atto di donazione del 21 maggio 1989 per notaio Parisi di Contursi Terme, repertorio n. 5991, registrato ad Eboli in data 08.06.1989 al numero 1488 e trascritto a Salerno il **13 giugno 1989** al n. 15378/12065.*

Tale atto costituisce già di per sé **provenienza ultraventennale regolarmente trascritta** e non necessita di ulteriori indagini su provenienze antecedenti.

Si rimarca nuovamente come l'esecutato OMISSIS compaia nelle visure storiche catastali come "livellario" ed il Comune di Ricigliano come "diritto del concedente", circostanza questa già evidenziata nella certificazione notarile per notaio Esposito e nella precedente relazione di stima dell'ing. Cuzzo.

- ✓ Con riferimento ai **beni afferenti al Lotto 2 part.lla 1, 2, 3, 23, 24, 25, 76 e fabbricato 164 sub 1** (Beni nel raggruppamento due di cui alla certificazione notarile), per detti beni vi è da premettere che la compravendita per notaio Orlando di seguito richiamata:

*Atto di compravendita del 10 giugno 1999 per notaio Antonio Orlando di Mercato San Severino (Sa), repertorio n. 29205, registrato a Mercato San Severino in data 30.06.1999 al n.5674 e trascritto a Salerno il 1 luglio 1999 ai nn. 19738-39/14922-23.*

costituisce già di per sé **provenienza ultraventennale**.

E dunque, se tale atto costituisce già di per sé **provenienza ultraventennale regolarmente trascritta**, non necessiterebbe di ulteriori indagini su provenienze antecedenti.

Per completezza di analisi, si riferisce altresì, come da un confronto comparato tra le quote riportate nella relazione notarile per notaio Esposito, e le quote riportate nell'atto per notaio Orlando sopra richiamato, emergano talune **discrasie riconducibili a meri refusi**:

- sulle quote in capo a OMISSIS e OMISSIS con riferimento ai beni part.lla 23, 24 e 164 sub 1 (**36/378** in atto per notaio Orlando e non 18/378 come per refuso riportato in certificazione notarile per notaio Esposito);
- sulle quote in capo a OMISSIS e OMISSIS con riferimento ai beni part.lla 23, 24 e 164 sub 1 (**36/378** in atto per notaio Orlando e non 18/378 come per refuso riportato in certificazione notarile per notaio Esposito);

- sulle quote in capo a OMISSIS e OMISSIS con riferimento ai beni part.lle 1, 2, 3 e 76 (~~84/378~~ in atto per notaio Orlando e non 42/378 come per refuso riportato in certificazione notarile per notaio Esposito).

Gli involontari refusi sono peraltro chiaramente individuabili controllando la somma dei trecentosettantottesimi sull'unità che non dà incongruenze se applicate alle quote come riportate all'atto Orlando, mentre restituisce le incongruenze per refusi se si sommassero le quote come riportate in certificazione notarile sostitutiva.

Ciò doverosamente precisato, volendo entrare nel merito delle provenienze più che ultraventennali, da un confronto comparato tra la certificazione notarile per notaio Esposito, già agli atti del procedimento, e le visure ipotecarie aggiornate dalla sottoscritta C.T.U. in data 13.02.2022, emergono i seguenti aspetti:

- Tutti gli **elenchi di formalità per immobile** estratti per ciascuno dei cespiti afferenti al lotto 2 (*terreni part.lle 1, 2, 3, 23, 24, 25 ,76 e fabbricato part.164 sub1*) non riportano alcuna formalità successiva alla trascrizione del pignoramento datata 12.02.2019 R.G. 5483 R.P. 4253, né tanto meno compare negli elenchi alcuna formalità relativa ad accettazione di eredità in tutto l'arco temporale intercorrente dal 13.11.1990 all'11.02.2022;
- Entrambi gli **elenchi di formalità per soggetto** estratti per ciascuno degli esecutati Sig. OMISSIS e OMISSIS non riportano alcuna formalità successiva alla trascrizione del pignoramento datata 12.02.2019 R.G. 5483 R.P. 4253 (sul quale è incardinata la presente E.I. 30/2019), né tanto meno compare negli elenchi alcuna formalità relativa ad accettazione di eredità in tutto l'arco temporale intercorrente dal 13.11.1990 all'11.02.2022;
- Al fine di voler ripristinare anche una **continuità delle trascrizioni più che ultraventennali**, occorrerebbe procedere alle trascrizioni d'ufficio delle accettazioni di eredità relativi alle seguenti successioni già tutte registrate e trascritte (ad eccezione delle successioni di OMISSIS e OMISSIS, che occorrerebbe trascrivere d'ufficio):

1. *Successione in morte di **OMISSIS** apertasi in data [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Sala Consilina al n.87 vol. 230 e trascritta a Salerno il 03.11.1978 ai numeri R.G.24555 R.p.21504,*

con dichiarazione modificativa registrata a Sala Consilina al n.46 vol. 315 e trascritta a Salerno il 23.05.1998 ai numeri R.G.15947 R.P.13111;

2. Successione in morte di **OMISSIS** apertasi in data [REDACTED] (regolata da testamento registrato ad Eboli il 27.04.1993 al n.732), con dichiarazione di successione registrata a Sala Consilina il 10.05.1993 al n.43 vol. 291 e trascritta a Salerno il 07.06.1994 ai numeri R.G.15359 R.P.11915;

3. Successione testamentaria in morte di **OMISSIS** apertasi in data [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Sala Consilina il 29.06.1988 al n.14 vol. 268 (di cui manca la trascrizione);

4. Successione in morte di **OMISSIS** apertasi in data [REDACTED] (regolata da testamento olografo registrato ad Eboli il 08.06.1992 al n.962) con dichiarazione di successione registrata a Sala Consilina in data 16.06.1992 al n.82 vol. 286 e trascritta a Salerno il 10.02.1993 ai numeri R.G.3918 R.P.3355;

5. Successione testamentaria in morte di **OMISSIS** apertasi a [REDACTED] in data [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Roma il 05.06.1995 al n.14 vol. 15941 (di cui manca la trascrizione);

6. Successione in morte di **OMISSIS** apertasi in data [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Sala Consilina in data 10.12.1985 al n.1 vol. 258 e trascritta a Salerno il 05.02.1986 ai numeri R.G.3530 R.P.3005.

- Sempre in merito all'analisi di provenienze più che ultraventennali, in riferimento a talune quote acquistate dagli esecutati OMISSIS nel titolo di provenienza ultraventennale atto per notaio Orlando del 10.06.1999 rep.29205, per completezza di analisi, si precisa quanto segue:

1. La quota di 48/378 sulle part.lle 23, 24 e 164 sub1 (ex part.25) pervennero alla dante causa OMISSIS per giusti e legittimi titoli anteriori al 1963;



2. La quota di 18/378 sulle part.lle 23, 24 e 164 sub1 (ex part.25) pervennero ai danti causa OMISSIS e OMISSIS per giusti e legittimi titoli anteriori al 1963;
3. La quota di 42/378 sulle part.lle 1, 2, 3 e 76 pervennero alla dante causa OMISSIS per giusti e legittimi titoli anteriori al 1963.

✓ Con riferimento ai **beni afferenti al Lotto 3 part.lle 104, 105, 106, 45, 224** (*Beni nel raggruppamento tre* di cui alla certificazione notarile), detti beni risultano di proprietà piena ed esclusiva dell'esecutata sig.ra OMISSIS per averli acquistati in regime

patrimoniale di separazione dei beni in virtù del seguente **Atto di compravendita**:

*Atto di compravendita del 20 novembre 2001 per notaio Roberto Orlando di Polla, repertorio n. 3265, trascritto a Salerno il 23 novembre 2001 ai nn. 33488/25449.*

Tale atto costituisce già di per sé **provenienza ultraventennale regolarmente trascritta** e non necessiterebbe di ulteriori indagini su provenienze antecedenti.

In ogni modo i danti causa della debitrice sigg.re OMISSIS e OMISSIS avevano ricevuto i cespiti di cui al lotto 3 in virtù di Atto di donazione del 12 gennaio 1980 per notaio Parisi di Battipaglia, registrato a Eboli in data 28.01.1980 al numero 581 e trascritto a Salerno il 05 febbraio 1980 al n. 3348/2931.

Avendo analizzato nel dettaglio le provenienze con riferimento a ciascuno dei tre raggruppamenti dei cespiti afferenti ai tre lotti già configurati nell'ambito della presente E.I. 30/2019, resterà facoltà del Ill.mo Giudice dell'esecuzione valutare la sufficienza o meno delle provenienze ultraventennali già regolarmente trascritte (*donazione del 1989 con riferimento al lotto 1, compravendita del 1999 con riferimento al lotto 2 e compravendita del 2001 con riferimento al lotto 3*), o la necessità di perfezionare d'ufficio le trascrizioni di successione e le accettazioni di eredità con riferimento ai cespiti afferenti al lotto 2 come sopra specificato (*part.lle 1, 2, 3, 23, 24, 25, 76 e fabbricato 164 sub1*). Il tutto al fine di consentire il prosieguo dell'iter procedurale esecutivo preso atto dei meri refusi sull'entità di talune quote come sopra illustrate e dell'acquisito carattere ultraventennale degli atti di donazione e compravendita il che renderebbe superfluo risalire all'analisi delle successioni divenute oramai più che

ultravventennali. Se poi l'Ill.ma G.E. lo ritenesse opportuno, può anche riservarsi, se del caso, di sentire il Creditore Procedente in merito all'eventualità di integrare la Certificazione Notarile per Notaio Esposito del 06.03.2018, precisando sia il carattere più che ultravventennale delle successioni, sia emendando i meri refusi sull'entità delle quote.



#### CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n.8 pagine e n.5 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Salerno, marzo 2022



Il Tecnico incaricato C.T.U.:

**Arch. Marina LUPO**  
**Via G. Vicinanza n. 16**  
**84123 Salerno (SA)**  
**Tel 089/231999-3283571392**

Seguono *Elenchi Allegati* →



## ELENCO ALLEGATI

### ELENCO ALLEGATI (n° 5 Allegati):

#### **Allegato 1.- Mandato G.E. e raccomandazioni (da All. 1a ad All. 1c):**

- 1a) Ordinanza di nomina;
- 1b) Ordinanza con quesito;
- 1c) Verbale conferimento incarico e Raccomandazioni per il C.T.U..

#### **Allegato 2.- Atti del Procedimento e Titoli di Proprietà (da All. 2a ad All. 2e):**

- 2a) Relazione notarile notaio Esposito;
- 2b) Relazione dell'esperto di stima ing. Cuozzo;
- 2c) Atto di donazione per notaio Parisi del 21.05.1989 rep.5991
- 2d) Atto di compravendita per notaio Antonio Orlando del 10.06.1999 rep 29205 ;
- 2e) Atto di compravendita per notaio Roberto Orlando del 20.11.2001 rep 3265.

#### **Allegato 3.- Visure catastali (soggetti e immobili), planimetrie ed estratti di mappa (da All. 3a ad All. 3e);**

- 3a) Visura per soggetto debitore: sig. OMISSIS;
- 3b) Visura per soggetto debitrice: sig.ra OMISSIS;
- 3c) Visure Lotto 1;
- 3d) Visure Lotto 2;
- 3e) Visure Lotto 3.

#### **Allegato 4.- Visure Ipotecarie attinenti i cespiti eseguiti E.I. 30/2019 (da All. 4a ad All. 4c);**

- 4a) Elenco formalità per soggetto debitore: OMISSIS;
- 4b) Elenco formalità per soggetto debitore: sig.ra OMISSIS;
- 4c) Visure ipotecarie ai cespiti raggruppati nel Lotto 2.

#### **Allegato 5.- Comunicazioni, Spese e Istanza di Liquidazione.**

