

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 231 /2022**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT.SSA ENZA FARACCHIO**

**RELAZIONE C.T.U. SU INCARICO ILL.MO G.E.**  
**"PER OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO"**

SALERNO, LUGLIO 2024

IL C.T.U.  
ING. PASQUALE MODICA

Firmato digitalmente da:  
Pasquale Modica  
Data: 01/07/2024 08:53:36

All'ill.<sup>mo</sup> G.E. dott.ssa Enza Faracchio  
Tribunale di Salerno  
III Sezione Civile  
Uff. Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO: RELAZIONE CTU SU INCARICO DEL 08/02/2024 INERENTE OPERAZIONI CATASTALI DI FRAZIONAMENTO DELLE PARTICELLE 3-123-175 AL FOGLIO 2 DI TRENTINARA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 231/2022 R.G.E.**

### **CRONOLOGIA E DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico n. 34, riferisce con la presente relazione su quanto elaborato in ottemperanza all'incarico conferito dall'ill.mo G.E. dott.ssa Enza Faracchio in udienza del 08/02/2024 (*cf. nomina CTU in ALL. 1*), incarico relativo alle "OPERAZIONI CATASTALI DI FRAZIONAMENTO DELLE PARTICELLE 3-123-175 AL FOGLIO 2 DI TRENTINARA".

Lo scrivente accettava l'incarico con giuramento del 12/02/2024 (*cf. accettazione incarico CTU in ALL. 2*) e dopo aver scaricato telematicamente l'intera documentazione redatta dal precedente CTU ing. Aniello Di Napoli nell'ambito della procedura esecutiva 231/2022 R.G.E., effettuava in data 06/03/2024 "richiesta/offerta autorizzativa" alle operazioni catastali avendo cura di specificare tutte le attività necessarie ed i relativi costi al fine di ottemperare all'incarico affidatomi, operazioni e costi autorizzati dall'ill.mo G.E. in data 08/03/2024 (*cf. autorizzazione GE in ALL. 3*).

Si riassumono di seguito le attività catastali oggetto di incarico:

1. REDAZIONE DI N.1 TIPO MAPPALE CON FRAZIONAMENTO (PRATICA PREGEO), CONSISTENTE DI FATTO NEL FRAZIONAMENTO DEI TERRENI IDENTIFICATI IN N.C.T. FL. 2 PART. 3-123-175 (ESTENSIONE TOTALE DI 9.830MQ) E NELL'INSERIMENTO IN MAPPA DEI FABBRICATI ABUSIVI.
2. REDAZIONE DI N. 3 ACCATASTAMENTI (PRATICHE DOCFA) DEI MANUFATTI ABUSIVI PRESENTI SULLE ORIGINARIE PARTICELLE DA RUBRICARE IN N.C.E.U.

Le operazioni preparatorie alla completa redazione delle attività sopra indicate sono consistite in:

- richiesta del modello 51, punti fiduciali, visure e mappa presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Servizi Catastali (*cf. documentazione frazionamento in ALL. 8*);
- n.2 sopralluoghi in sito per rilievi topografici strumentali in date 03/05/2024 e 18/05/2024 la cui comunicazione del primo accesso è stato comunicato a mezzo PEC del 23/04/2024 (*cf. comunicazioni e verbali CTU in ALL. 4*);

In data 07/06/2024 lo scrivente effettuava richiesta di proroga (cfr. ALL. 5), concessa in stessa data dall'ill.mo G.E. (cfr. ALL. 6);

Dunque le operazioni peritali sono proseguite come segue:

- redazione in data 14/06/2024 di TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE (PRATICA PREGEO: codice 7.003.188) (cfr. documentazione frazionamento in ALL. 8);
- deposito del TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistica del comune di Trentinara (copia cartacea della PRATICA PREGEO: codice 7.003.188) in data 19/06/2024 prot. 0004392 (cfr. documentazione frazionamento in ALL. 8);
- presentazione presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO SERVIZI CATASTALI del TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE (PREGEO approvato in data 19/06/2024 Protocollo SA0122616/2024) (cfr. documentazione frazionamento in ALL. 8);
- presentazione presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO SERVIZI CATASTALI di N. 3 pratiche DOCFA di accatastamento dei fabbricati abusivi (DOCFA registrati in date: 20/06/2024 Pratica n. SA0123538 - 20/06/2024 Pratica n. SA0123535 e 24/06/2024 Pratica n. SA0128129) (cfr. documentazione frazionamento in ALL. 9);

#### **RISULTANZE A SEGUITO DELLE OPERAZIONI CATASTALI ESPLETATE**

Le operazioni catastali sopra descritte sono state effettuate per realizzare la ipotesi di frazionamento indicate dal CTU ing. A. Di Napoli ed autorizzate dall'ill.mo G.E. in data 08/02/2024 per la formazione delle singole masse come di seguito riportato integralmente (cfr. formazione masse CTU ing. A. Di Napoli in ALL. 7):

##### ***Formazione delle singole masse:***

- **massa 1:** estensione mq. 4915 attribuita a detta massa, costituita da terreno di estensione pari alla metà dell'intero, viene staccato nella zona SUD del lotto con accesso (quello all'attualità esistente) dalla via Foria su cui prospetta l'intero lato SUD. I confini sono rappresentati da: *SUD via Foria, NORD ed EST massa\_2, OVEST part. 180 salvo altri;*
- **massa 2:** estensione mq. 4915 attribuita a detta massa, costituita da terreno di estensione pari alla metà dell'intero, viene staccato nella parte NORD del lotto con accesso (da realizzare) dalla via Foria e strada di penetrazione (da realizzare) lungo il confine EST del lotto ed ospita i manufatti abusivi; la strada di penetrazione di larghezza di 5 metri presenta un innesto su via Foria largo 6,00 metri per una profondità di 10 metri. I confini sono rappresentati da: *SUD massa 1 e via Foria, NORD foglio 1, EST part. Ile 172 e 174, OVEST part. 180 salvo altri;*

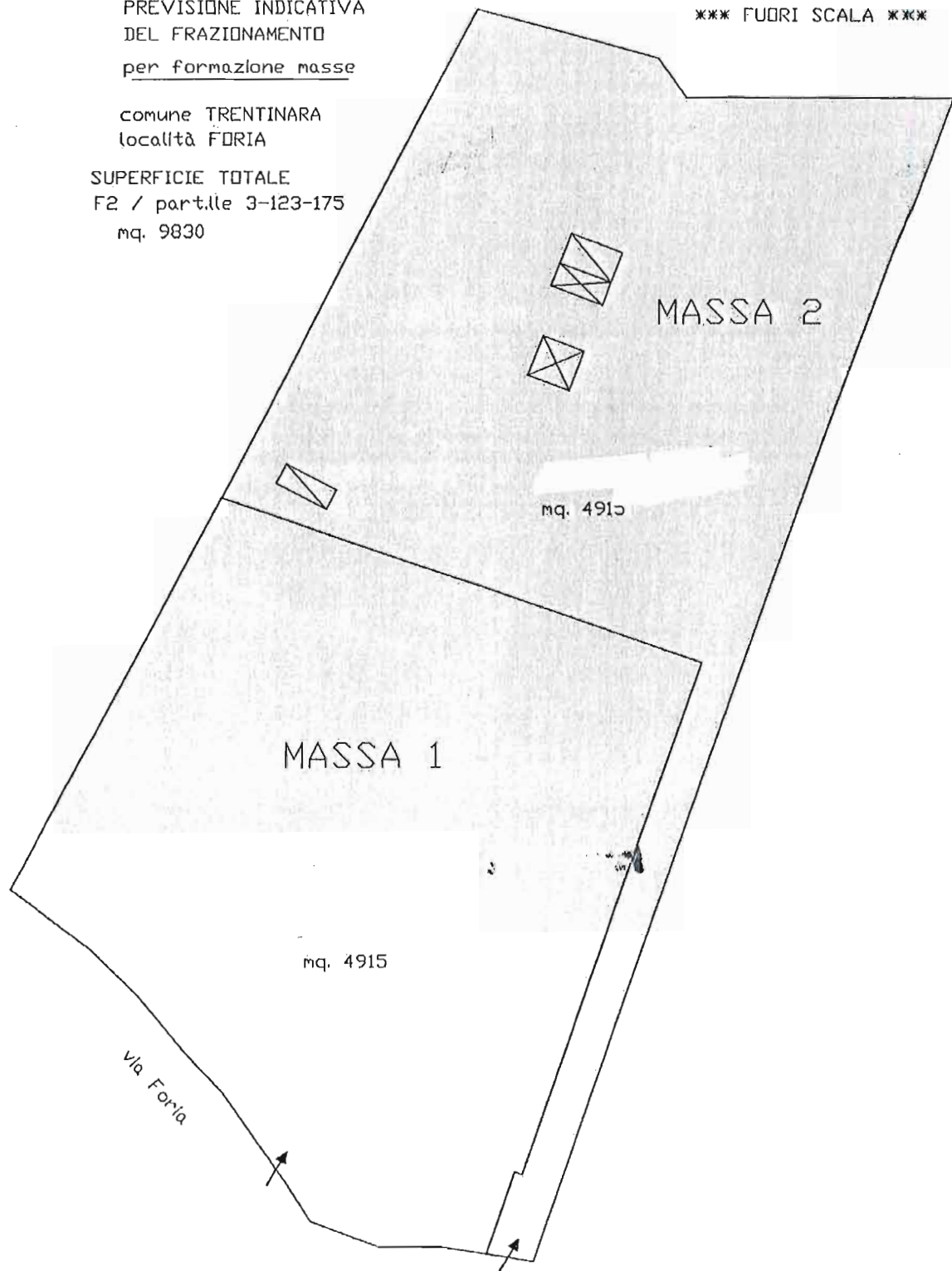
Si riporta di seguito stralcio della rappresentazione grafica (cfr. formazione masse CTU ing. A. Di Napoli in ALL. 7) della formazione delle masse redatta dal CTU ing. A. Di Napoli ed oggetto di incarico del sottoscritto:

PREVISIONE INDICATIVA  
DEL FRAZIONAMENTO  
per formazione masse

comune TRENINARA  
località FORIA

SUPERFICIE TOTALE  
F2 / part.ile 3-123-175  
mq. 9830

\*\*\* FUORI SCALA \*\*\*



stralcio della rappresentazione grafica della formazione delle masse redatta CTU ing. Aniello Di Napoli  
Ed oggetto di incarico dello scrivente CTU ing. Pasquale Modica

A seguito delle operazioni effettuate: TIPO DI FRAZIONAMENTO E MAPPALE e successive PRATICHE DOCFA, le originarie particelle 123, 3 e 175 del foglio 2 di Trentinara (della superficie complessiva pari a 9.830,00mq) venivano soppresse originando le seguenti particelle: 441,442,443,444,445,446,447,448,449 la cui consistenza totale corrisponde sempre ai 9.830,00mq originari.

Si riporta di seguito lo stralcio dell'attuale mappa wegis (*cf. visure catastali post frazionamento in ALL. 10*) ove sono riportate le particelle definitive utili a poter eseguire il progetto di divisione sopra indicato con attribuzione delle particelle derivate 441,442,443,444,445,446,447,448,449 alle due masse (

- **MASSA 1:** (comproprietario **esecutato**): composto dalle particelle 442, 446, 449 del foglio 2 in N.C.T. e di consistenza complessiva 4.915,00mq.
- **MASSA 2:** (comproprietario **NON esecutato**): composto dalle particelle 441, 447, 448 del foglio 2 in N.C.T. e particelle 443, 444, 445 del foglio 2 in N.C.E.U., la cui consistenza complessiva è pari altresì a 4.915,00mq.



Come indicato in precedenza, le particelle originarie: 3, 123, 175 al foglio 2 del comune di Trentinara hanno originato le particelle 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449 al foglio 2 del comune di Trentinara così come riportato nella tabella seguente:

PARTICELLE ORIGINARIE (SOPPRESSE)	SUPERFICIE ORIGINARIA [mq]	PARTICELLE DERIVATE	SUPERFICI ATTUALI [mq]	TIPOLOGIA
123	5.325,00	441	4.023,00	SEMIN ARBOR
		442	1.231,00	SEMIN ARBOR
		443	21,00	ENTE URBANO
		444	20,00	ENTE URBANO
		445	30,00	ENTE URBANO
3	4.445,00	446	3.670,00	SEMIN ARBOR
		447	775,00	SEMIN ARBOR
175	60,00	448	46,00	SEMIN ARBOR
		449	14,00	SEMIN ARBOR
	9.830,00		9.830,00	

Dunque le operazioni catastali sono state effettuate senza alterare la consistenza complessiva originaria di 9.830,00mq e per poter distribuire la stessa secondo la divisione nelle masse 1 e 2 in uguali superfici pari a 4.915,00mq ciascuna, come sopra indicate in tabella e di seguito riportate per completezza per singola massa e particella:

- **MASSA 1:** composto dalle particelle 442, 446, 449 del foglio 2 in N.C.T. e di consistenza complessiva 4.915,00mq.
- **MASSA 2:** (comproprietario NON esecutato): composto dalle particelle 441, 447, 448, del foglio 2 in N.C.T. e particelle 443, 444, 445 del foglio 2 in N.C.E.U., la cui consistenza complessiva è pari altresì a 4.915,00mq.

Copia delle visure e planimetrie catastali e della mappa wegis aggiornate sono integralmente riportate in ALL. 10.

## RIEPILOGO DELLE RISULTANZE CATASTALI PER SINGOLE MASSE DIVISIONALI

Si riportano di seguito le risultanze catastali raggruppate per singola massa divisionale.

– MASSA 1: (esecutato):

N.C.T. del Comune di TRENTINARA, LOCALITÀ FORIA

- FL 2- P.LLA 442 – SEMIN ARBOR – CLASSE 3 – SUP. 1.231 MQ – R.D. 2,54€ - R.A. 4,45€
- FL 2- P.LLA 446 – SEMIN ARBOR – CLASSE 4 – SUP. 3.670 MQ – R.D. 4,74€ - R.A. 12,32€
- FL 2- P.LLA 449 – SEMIN ARBOR – CLASSE 4 – SUP. 14 MQ – R.D. 0,02€ - R.A. 0,05€

la cui consistenza complessiva è pari a 4.915,00mq.

– (comproprietario NON esecutato):

N.C.T. del Comune di TRENTINARA, LOCALITÀ FORIA

- FL 2- P.LLA 441 – SEMIN ARBOR – CLASSE 3 – SUP. 4.023 MQ – R.D. 8,31€ - R.A. 14,54€
- FL 2- P.LLA 443 – (ENTE URBANO – SUP. 21 MQ)
- FL 2- P.LLA 444 – (ENTE URBANO – SUP. 20 MQ)
- FL 2- P.LLA 445 – (ENTE URBANO – SUP. 30 MQ)
- FL 2- P.LLA 447 – SEMIN ARBOR – CLASSE 4 – SUP. 775 MQ – R.D. 1,00€ - R.A. 2,60€
- FL 2- P.LLA 448 – SEMIN ARBOR – CLASSE 4 – SUP. 46 MQ – R.D. 0,06€ - R.A. 0,15€

N.C.E.U. del Comune di TRENTINARA, LOCALITÀ FORIA:

- FL 2 - P.LLA 443 – SUB. 1 - CAT C/6 – CLASSE 8 – SUP. CATASTALE 21 MQ – RENDITA. 27,11€;
- FL 2 - P.LLA 444 – SUB. 1 - CAT C/6 – CLASSE 8 – SUP. CATASTALE 20 MQ – RENDITA. 25,82€;
- FL 2 - P.LLA 445 – SUB. 1 - CAT C/2 – CLASSE 6 – SUP. CATASTALE 30 MQ – RENDITA. 24,53€;

la cui consistenza complessiva è pari a 4.915,00mq.



## CONCLUSIONI

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n.10 pagine e n. 10 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni che l'ill.mo G.E. e/o le parti ritenessero opportuni.

Copie della intera documentazione viene trasmessa alle parti e depositata telematicamente.

CON OSSERVANZA

Salerno, LUGLIO 2024

IL C.T.U.

ING. PASQUALE MODICA

Firmato digitalmente da:  
Pasquale Modica  
Data: 01/07/2024 08:53:36

## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	- nomina CTU Pasquale MODICA operazioni di frazionamento (08/12/2024)
ALLEGATO 2.	- accettazione e giuramento CTU Pasquale MODICA (12/02/2024)
ALLEGATO 3.	- autorizzazione preventiva di spesa CTU Pasquale MODICA (06/03/2024) con visto di autorizzazione G.E. (08/03/2024)
ALLEGATO 4.	- comunicazione primo accesso e verbali CTU Pasquale MODICA
ALLEGATO 5.	- istanza di proroga CTU Pasquale MODICA (07/06/2024)
ALLEGATO 6.	- autorizzazione G.E. proroga CTU Pasquale MODICA (07/06/2024)
ALLEGATO 7.	- formazione della masse previste dal CTU ing. A. Di Napoli (relazione in atti)
ALLEGATO 8.	- documentazione modulistica frazionamento e mappale (pratica PREGEO) a firma CTU Pasquale Modica
ALLEGATO 9.	- documentazione accatastamenti (pratiche DOCFA) a firma CTU Pasquale Modica
ALLEGATO 10.	- visure, planimetrie e mappa wegis catastali aggiornate post operazioni di frazionamento/mappale ed accatastamento a firma CTU Pasquale MODICA
ALLEGATO 11.	- ricevuta trasmissione a mezzo PEC alle parti (solo fascicolo telematico)