

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA LINDA CATAGNA PROCEDURA R.G.E. n. 59/2024

CREDITORE PROCEDENTE

BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena (MO) *codice fiscale* 01153230360 rappresentata e difesa - ai fini e per gli effetti del presente procedimento - presso lo Studio Legale Izzo in Roma, via Lungotevere dei Mellini n. 7, cap 00193, Roma
pec: alessandro.izzo@pecavvocatinola.it

NB. Con **atto di cessione in autentica** del 19.02.2021 Rep. 16046, Racc. 8617, per notaio Carlo Marchetti di Milano, **UBI Banca Spa** ha ceduto alla **BPER BANCA S.P.A** la piena proprietà del ramo di azienda bancario - UBI e UBISS -. Per effetto della predetta cessione, BPER BANCA S.P.A è succeduta a titolo particolare alle *ragioni creditorie* in titolarità della UBI Banca Spa. Tra i crediti ceduti è ricompreso quello vantato dalla **Banca Popolare di Ancona Spa** nei confronti della [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato



LOTTO 1.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CIVILE / PIANO TERZO



Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:

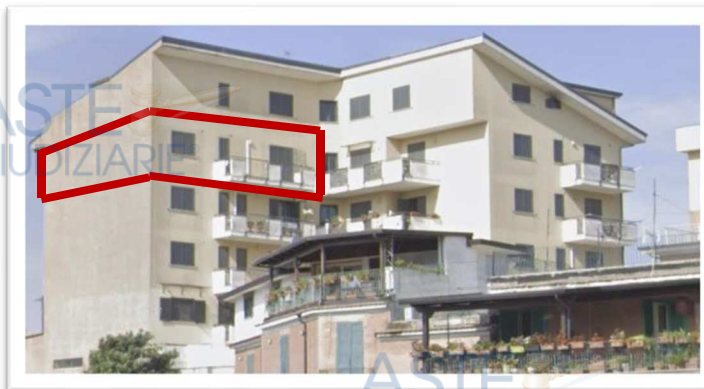
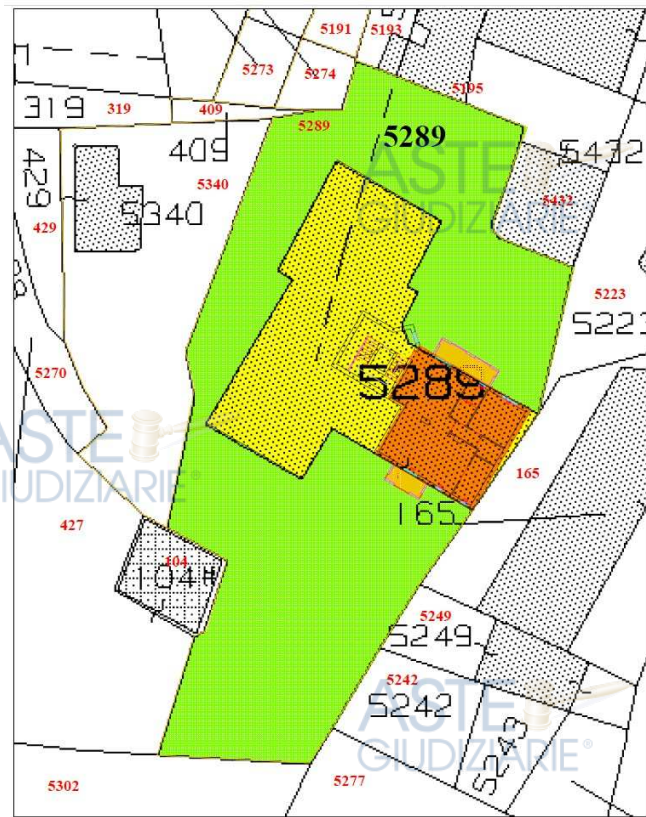
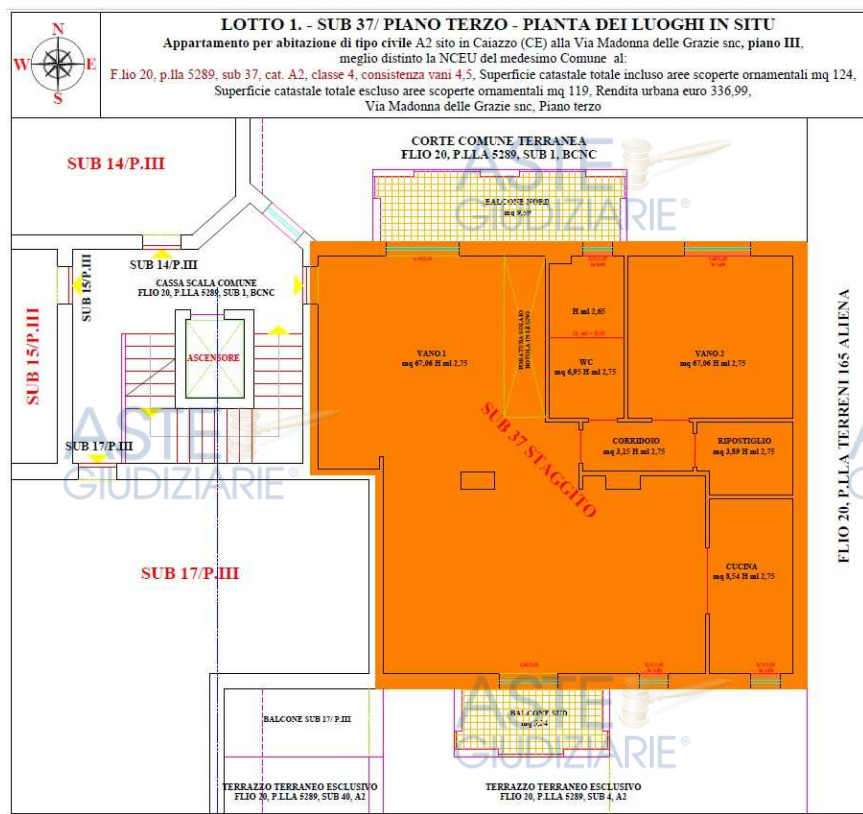
paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

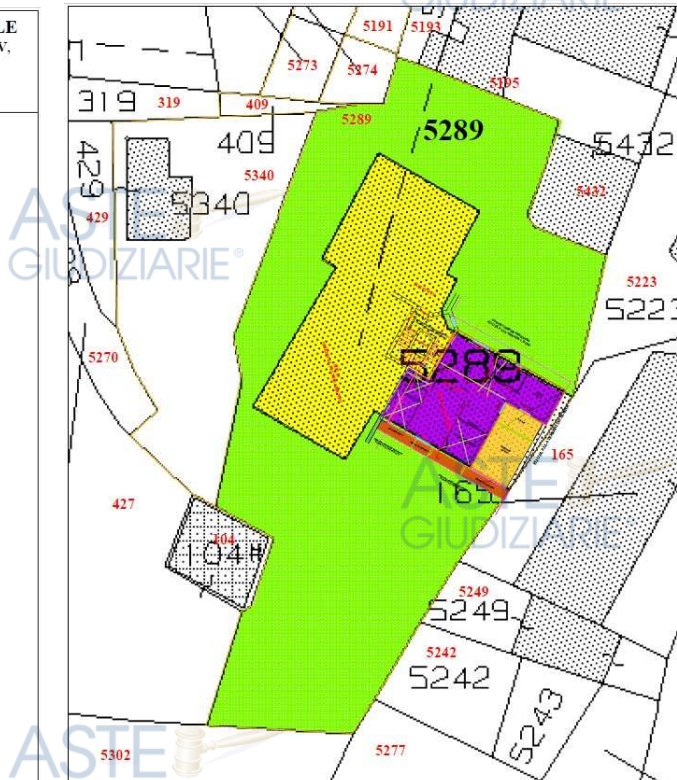
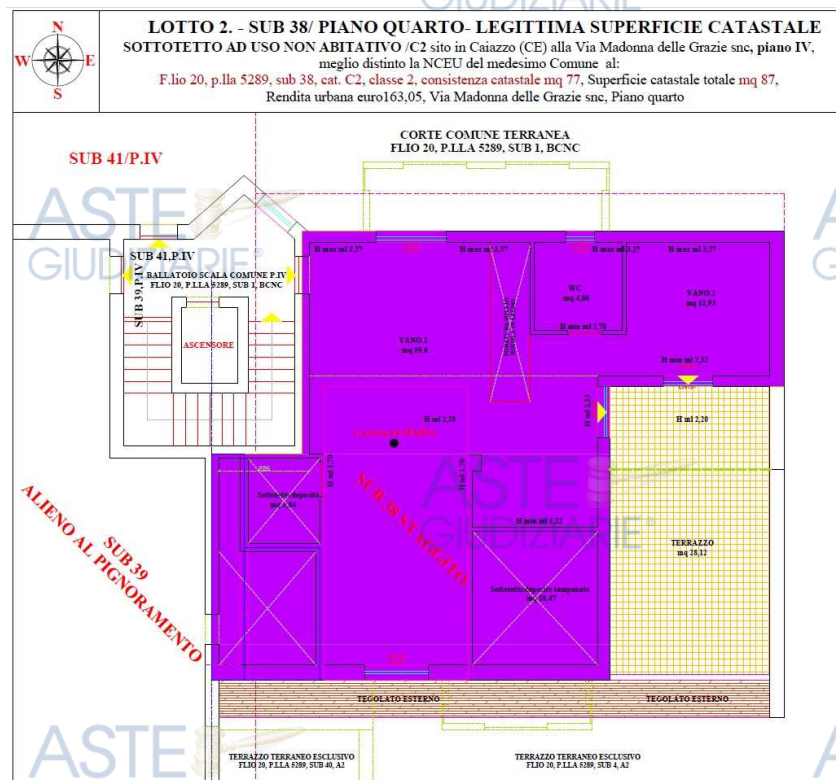
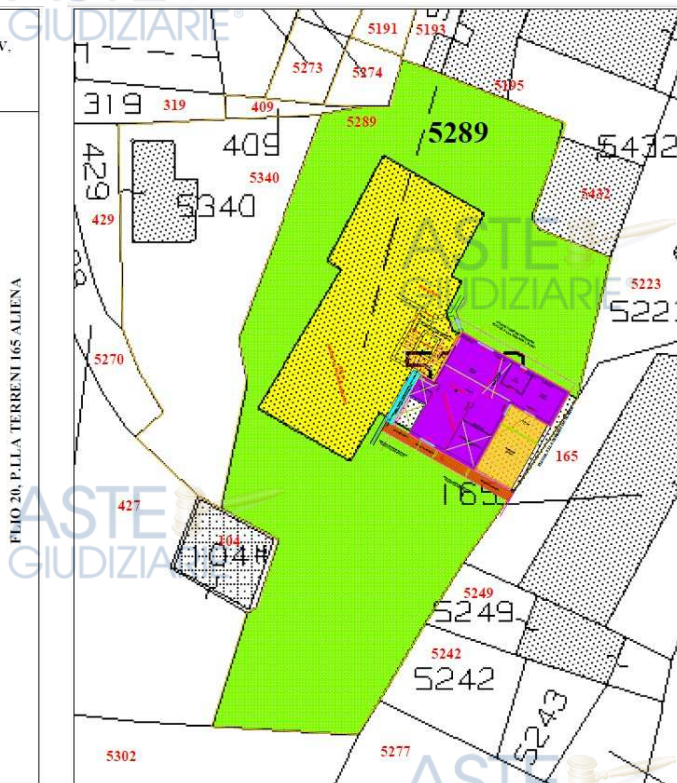
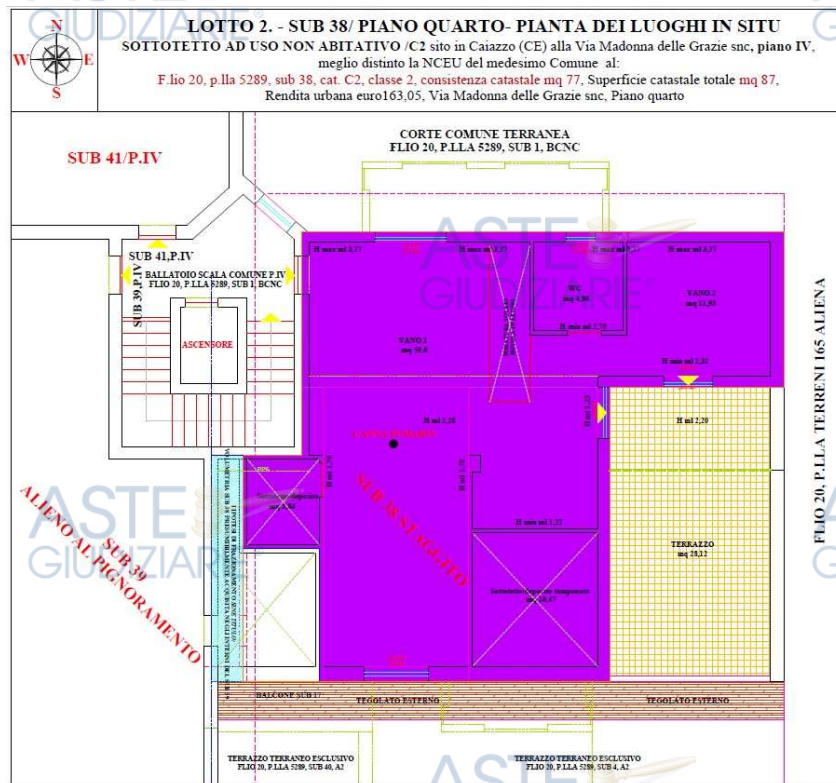


COMUNE DI CAIAZZO, VIA SELVETELLE /GIA' VIA MADONNA DELLE GRAZIE SNC: F.LIO 20, PART. 5289, SUB 37, CAT. A2, P.III LOTTO 2.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU: SOTTOTETTO/MANSARDA AD USO NON ABITATIVO / PIANO QUARTO

COMUNE DI CAIAZZO, VIA SELVETELLE /GIA' VIA MADONNA DELLE GRAZIE SNC: F.LIO 20, PART. 5289, SUB 38, CAT. C2, P.IV



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:
paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

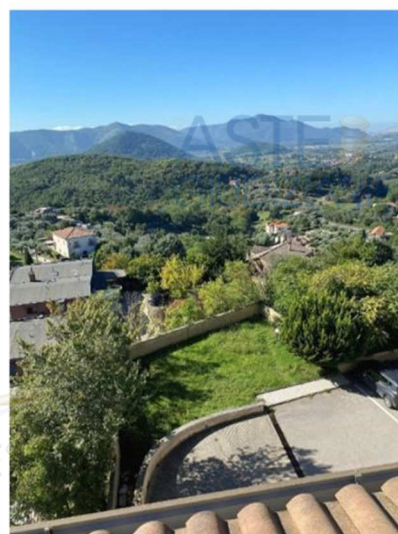
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:
paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it.

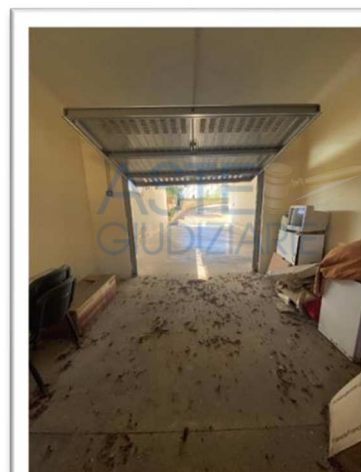
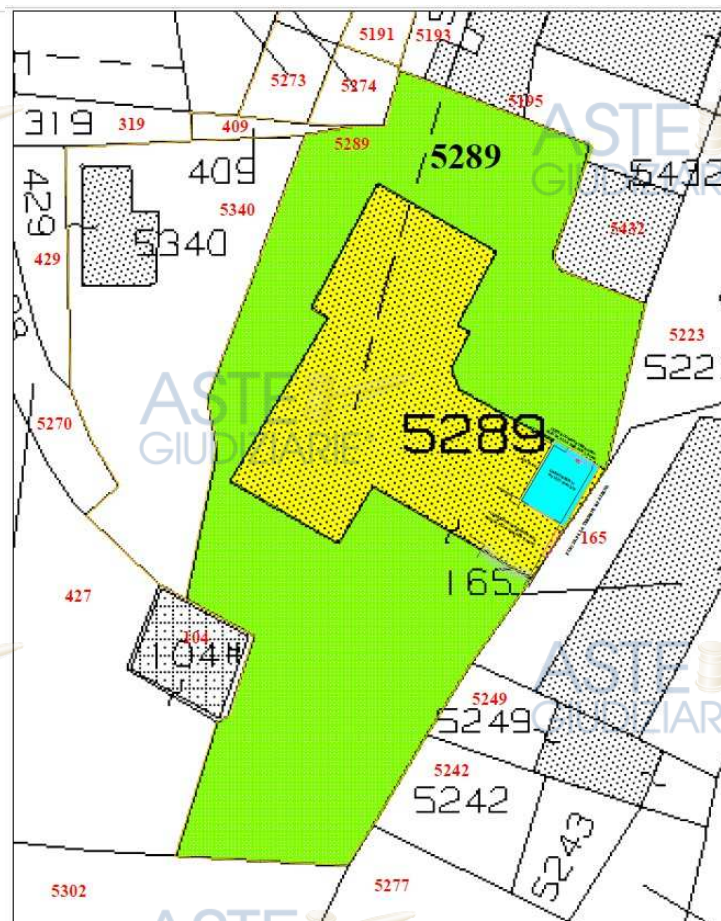
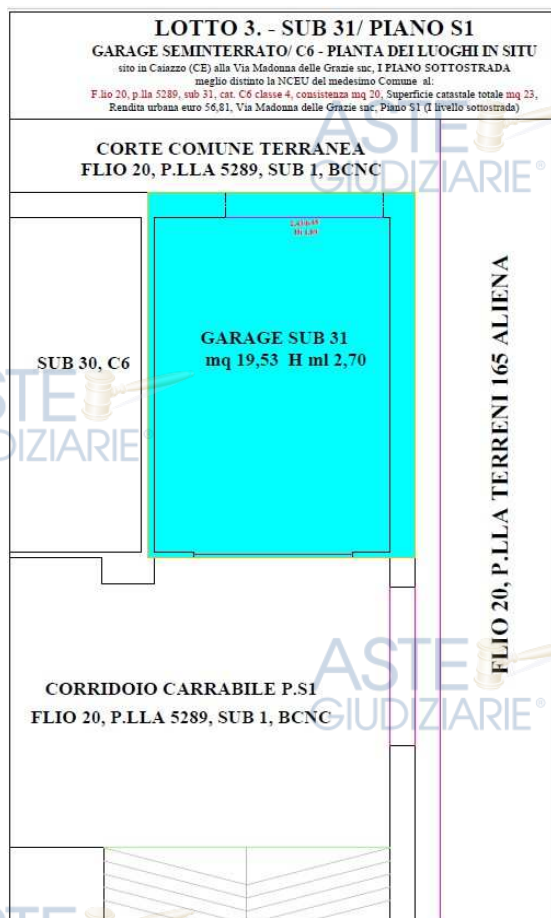
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

GARAGE SEMINTERRATO / PIANO S1 (I LIVELLO SOTTOSTRADA)

COMUNE DI CAIAZZO, VIA SELVETELLE /GIA' VIA MADONNA DELLE GRAZIE SNC: **F.LIO 20, PART. 5289, SUB 31, CAT. C6 P.S1**



CAPITOLO 1.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante R.G.E. n. 59/2024, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, **Dott.ssa Linda Catagna**, provvedeva con ordinanza del **10.08.2024** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - 7599 numero iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, 10469 numero iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli Sez. Civile, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato in:

- **Prefazione comune ai 3 lotti - disamina ipotecaria + formazione motivata dei lotti**
- **N. 3 elaborati peritali distinti per ciascun lotto, con relativi allegati**

Diario delle operazioni peritali: n. 2 accessi sui luoghi di causa

In data **25.09. e 01.10. - 2024**, l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **Dott. Arcangelo Sessa**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso il **compendio immobiliare urbano** staggito, sito nel comune di Caiazzo, in legittima titolarità della parte debitrice eseguita per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1, e precisamente:

Appartamento per abitazione di tipo civile A2 sito in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle/catastalmente *Via Madonna delle Grazie snc*, **piano III**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 37, cat. A2, classe 4, consistenza vani 4,5**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 119, Rendita urbana euro 336,99, Via Madonna delle Grazie snc, **Piano terzo**

Deposito in sottotetto - mansarda NON abitativa - *catastalmente magazzino e/o locale di deposito C2* - sito in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle/catastalmente *Via Madonna delle Grazie snc*, **Piano IV**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 38, cat. C2, classe 2, consistenza catastale mq 77**, Superficie catastale totale mq 87, Rendita urbana euro 163,05, Via Madonna delle Grazie snc, **Piano quarto**

Garage seminterrato - catastalmente stalle, scuderie, rimesse, autorimesse **C6** - sito in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle/catastalmente Via Madonna delle Grazie snc, **I Piano sottostrada/P.S1**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 31, cat. C6 classe 4, consistenza mq 20**, Superficie catastale totale **mq 23**, Rendita urbana euro 56,81, Via Madonna delle Grazie snc, Piano S1 (I livello sottostrada)

Entrambi gli accessi - con ausilio di un proprio collaboratore di fiducia ai soli fini del rilevamento metrico dell'intero compendio - hanno consentito l'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento, giusta rilievo - **per ciascuna unità immobiliare** - di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne e relativo rilievo fotografico, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienze di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario, stato di possesso e occupazione.

Per ciascun cespite staggito le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Catasto Urbano del Comune di Caiazzo - Estratto mappa terreni, Visure catastali, Schede planimetriche; sezioni estese anche a p.lle e sub limitrofi

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Caiazzo - rivolta al reperimento di:

- Sezione Edilizia Privata - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio staggito, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;
- Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri
- Prospetto vincoli e zonizzazione

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di SMVC e relativo Archivio notarile: Copia atti ultraventennali incluso titoli in favore della debitrice eseguita, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni e eventuali annotazioni;

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del compendio staggito nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc..). NB. L'ispezione condominiale a tutt'oggi non risulta espletata x mancata comunicazione degli estremi dell'amministratore di condominio da parte dell'ing. Serino Lorenzo - occupante del compendio -;

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU *per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti*

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI *presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEOPOL, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate*

In data **20.11.2024**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale come sopra articolato, comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE
E GIUDIZIO IN MERITO ALLA "COMPLETEZZA" DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- 1. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*
- 2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"

DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03/08/1998 n. 302, in data **15.06.2023** per notaio **Maurizio Lunetta** di *San Giuseppe Jato*, con termine di **aggiornamento** del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **14.06.2023**

Premesso che:

- Ai fini della presente vendita giudiziale, per le ragioni innanzi dettagliatamente esposte, si è proceduto alla formazione di **tre distinti lotti**, e precisamente:

LOTTO 1. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Appartamento per abitazione di tipo civile A2 sita in Caiazzo (CE) alla *Via Selvetelle/catastalmente Via Madonna delle Grazie snc*, **piano III**, meglio distinta la NCEU del medesimo Comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 37, cat. A2, classe 4, consistenza vani 4,5**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 119, Rendita urbana euro 336,99, *Via Madonna delle Grazie snc*, **Piano terzo**

LOTTO 2. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Deposito in sottotetto - mansarda NON abitativa – *catastalmente magazzino e/o locale di deposito C2* - sito in Caiazzo (CE) alla *Via Selvetelle/catastalmente Via Madonna delle Grazie snc*, **piano IV**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 38, cat. C2, classe 2, consistenza catastale mq 77**, Superficie catastale totale mq 87,

Rendita urbana euro163,05, Via Madonna delle Grazie snc, Piano quarto

LOTTO 3. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Garage seminterrato - *catastralmente stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* **C6** - sito in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle/*catastalmente Via Madonna delle Grazie snc, I piano sotto strada/P.S1*, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 31, cat. C6 classe 4, consistenza mq 20**, Superficie catastale totale **mq 23**, Rendita urbana euro 56,81, Via Madonna delle Grazie snc, Piano S1 (I livello sottostrada)

Ciò premesso.

Incrociando le risultanze delle **consultazioni ipotecarie telematiche e cartacee** presso la Conservatoria di SMCV con le **indagini catastali** su entrambe le banche dati - **NCT e NCEU** -, la scrivente **NON ha desunto alcuna criticità** da sottoporre all'attenzione del G.E. ., **A MENO** unicamente della:

- **Problematica privatistica riscontrata per il LOTTO 2., inerente il disallineamento tra luoghi in situ e luoghi di scheda in merito alla linea di frazionamento trasversale** (fianco Ovest) dall'attiguo **sub 39/P.IV**, alieno al pignoramento e alla titolarità della debitrice eseguita

Più esattamente si rileva:

PER TUTTI I LOTTI :

- **Completezza nella concatenazione ultraventennale della provenienza del compendio staggito - *formalità in favore***
- **Completezza nell'elenco delle formalità pregiudizievoli ultraventennali a carico del compendio staggito - *formalità contro***

UNICAMENTE PER IL LOTTO 2.:

Sconfinamento di fatto - *sine titolo scritto e reso pubblico* - dell'attigua mansarda sub 39/P.IV - aliena al pignoramento e alla titolarità della debitrice eseguita - nel sub 38 staggito

Segue per ciascun lotto:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:
paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it.

DISAMINA IPOTECARIA: analisi della completezza della certificazione in atti

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni a favore di ciascun bene staggito**, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali**, gravanti su ciascun bene staggito

DISAMINA DELLO SCONFINAMENTO DEL SUB 39 NEL LOTTO 2.

Analisi della completezza della certificazione in atti

Punto 1.

Atteso che il fondo di pertinenza del compendio staggito, p.lla 5289, f.llo 20 del NCT del comune di Caiazzo, è il frutto di un complesso *iter catastale di frazionamenti e fusioni* di **terreni madre** di maggior consistenza *originariamente* identificati con **diversi estremi catastali**:

- p.lla 137 a / mq 576
- p.lla 137 c / mq 200
- p.lla 164 a / mq 1.192
- p.lla 164 b / mq 2.340 (unica gravata da usufrutto in favore di [REDACTED])
- p.lla 102 h / mq 555
- p.lla 102 i / mq 828
- p.lla 162 c / mq 125

ai fini della disamina delle predette **variazioni catastali**, dell'**identificazione dei fondi derivati** da cui ha origine, sul piano **oggettivo**, la **p.lla 5289**, si rimanda al **quadro sinottico della provenienza** e alla **disamina catastale su entrambe le banche dati**, innanzi approntate

In tale sede si schematizzano unicamente le seguenti derivazioni:

- p.lla 137 a / mq 576 = **p.lla 359/ex 137**
- p.lla 137 c / mq 200 = **p.lla 361/ex 137**

– p.lla 164 a / mq 1.192 = p.lla 373/ex 164

– p.lla 164 b / mq 2.340 = p.lla 374 /ex 164

– p.lla 102 h / mq 555 = p.lla 433 /ex 318

– p.lla 102 i / mq 828 = p.lla 434 /ex 318

– p.lla 162 c / mq 125 = p.lla 431/ex 162

Tutto ciò premesso

si accerta che la documentazione di parte creditrice procedente:

Assevera la storia traslativa del compendio staggito in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **10.04.2024** ai nn. 14489/11905 - derivante da atto giudiziario del **29.01.2024** Rep. 620/2024 emesso dal Tribunale di SMCV –

- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi a **TRE DISTINTI ATTI INTER VIVOS A CARATTERE TRASLATIVO**, le cui rispettive trascrizioni sono **ultraventennali** dalla pubblicità del predetto pignoramento Rep. 620/2024:

- Atto di donazione accettata del **06.08.1947** per notar *Giulio Pagliuca* di Caiazzo, registrato a Caiazzo il 23.08.1947 al n. 61 e trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il 05.09.1947 al n. 19884, con cui [REDACTED] /1912 accetta la **donazione** in proprio favore del **diritto di usufrutto** - tra l'altro - su una **porzione di terreno** in agro di Caiazzo, Località Madonna delle Grazie o Cappuccini e precisamente sulla **ex p.lla 164 b/attuale p.lla 374/mq 2.340**, dalle cui variazioni catastali deriverà **parte del fondo** di pertinenza del compendio staggito

- NB. Con medesimo atto [REDACTED] accetta da potere dei propri genitori – [REDACTED] - la donazione del diritto di nuda proprietà per la quota intera - gravato da usufrutto vitalizio in favore dei genitori donanti – su tutti i beni oggetto delle prossime compravendite e/o donazioni innanzi elencate

- Atto di compravendita del **03.08.1980** Rep. 34644 per notar *Gaetano D'Alessio* di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il **13.08.1980** al n. 1364, trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il **26.08.1980** ai nn. 17866/16109 (con variazione del 10.09.2019), con cui [REDACTED] /1917 e [REDACTED] /1942 - ciascuno per i propri diritti rispettivamente di usufrutto e nuda proprietà per la quota intera ed entrambe solidalmente per l'intero - alienano in favore di [REDACTED] 1940 (*rispettivamente figlio e fratello uterino*), il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** a carico di una **porzione di terreno** in agro di Caiazzo, Località Madonna delle Grazie o Cappuccini, dell'estensione complessiva di **mq 1.968**, risultante dall'accorpamento di **3 aliquote fondiarie contigue** costituenti un unico più ampio lotto, e precisamente sulla **ex p.lla 137 a (attuale 359), ex p.lla 137 c (attuale 361), ex p.lla 164 a (attuale 373)**, dalle cui variazioni catastali deriverà **parte del fondo** di pertinenza del compendio staggito

- Atto di donazione accettata del **03.08.1980** Rep. 34644 per notar *Gaetano D'Alessio* di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il 13.08.1980 al n. 1364, trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il

26.08.1980 ai nn. 17867/16110, con cui [REDACTED] 1917 - riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio – DONA - in conto di legittima e per ogni eventuale eccedenza o esubero dalla disponibile - al figlio [REDACTED] / 1940, il diritto di piena proprietà nella quota intera sul terreno in agro di Caiazzo, Località Madonna delle Grazie o Cappuccini, dell'estensione complessiva di mq 3.848, risultante dall'accorpamento di 4 porzioni fondiarie contigue costituenti un unico più ampio lotto, e precisamente sulla ex p.lla 164 b (attuale 374 gravata da usufrutto in favore della sorella, [REDACTED] /1912, giusta atto di donazione accettata del 06.08.1947 per notar Pagliuca), ex p.lla 102 h (attuale 433), ex p.lla 102 i (attuale 434), ex p.lla 162 c (attuale 431), dalle cui variazioni catastali deriverà parte del fondo di pertinenza del compendio staggito

Altresì la certificazione notarile agli atti elenca correttamente gli ulteriori passaggi traslativi in favore della debitrice esecutata con cui quest'ultima acquisisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà sulle unità immobiliari - urbane e fondiarie - confluite, attraverso un complesso iter urbanistico e catastale, nel fondo e nel fabbricato di pertinenza del compendio staggito

Atto di compravendita del 06.05.2004 Rep. 164224 per notar Vincenzo Di Caprio di Caserta, oggetto di quattro distinte trascrizioni presso la Conservatoria di Caserta /SMCV:

- **Trascrizione del 10.05.2004 ai nn. 17722/13083**, con cui [REDACTED] vende in favore della società [REDACTED], il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su due compendi immobiliari - rispettivamente urbano e fondiario - in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie:
 - + **Negozi e bottega (C1):** f.lio 20, p.lla 5188 (ex p.lla 318, ex 102 i, ex 434 pervenuta all'alienante da donazione della madre [REDACTED] 1917), sub -, consistenza catastale mq 555, piano S1-T
 - + **Terreno:** f.lio 20, p.lle 359 - 361 - 373 - ex 137 a, ex 137 c, ex 164 a
- **Trascrizione del 10.05.2004 ai nn. 17723/13084**, con cui [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà nella quota intera, e [REDACTED] /1912, per il diritto di usufrutto - ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero - vendono in favore della società [REDACTED], il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su due unità immobiliari - rispettivamente urbana e fondiaria- in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie :
 - + **Abitazione di tipo economico (A3):** f.lio 20 p.lla 5189 (ex p.lla 374/ex 164 b pervenuta all'alienante da donazione della madre, [REDACTED] 1917, e gravata da usufrutto in favore di [REDACTED] /1912 di cui all'atto del '47 per notaio Pagliuca), sub -, consistenza catastale 3,5 vani, piano T
 - + **Terreno:** f.lio 20, p.lla 5190 (ex p.lla 374/ex 164 b pervenuta all'alienante da donazione della madre, [REDACTED] /1917, e gravata da usufrutto in favore di [REDACTED] /1912 di cui all'atto del '47 per notaio Pagliuca), consistenza catastale mq 287

- **Trascrizione del 10.05.2004 ai nn. 17724/13085**, con cui [REDACTED]/1917 vende in favore della società [REDACTED], **il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** su due unità immobiliari - rispettivamente **urbana e fondiaria**- in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie

- + **Abitazione di tipo economico (A3):** f.lio 20, p.lla 5195 (ex p.lla 162/mq 2.560 pervenuta all'alienante da atto di donazione del '47 per notaio Pagliuca da potere dei propri genitori), **sub 1**, consistenza catastale 6,5 vani, piano T- I
- + **Negozi e bottega (C1):** f.lio 20, p.lla 5195 (ex p.lla 162/mq 2.560 pervenuta all'alienante da atto di donazione del '47 per notaio Pagliuca da potere dei propri genitori), **sub 2**, consistenza catastale 331 mq, piano T

- **Trascrizione del 10.05.2004 ai nn. 17725/13086**, con cui [REDACTED]/1917 costituisce a titolo gratuito **servitù perpetua di passo con qualsiasi mezzo sul viale di accesso, a favore, tra gli altri, del futuro fondo 5289 di pertinenza del compendio staggito**

NB. La certificazione notarile dà atto della predetta **trascrizione di cessione di diritti reali a titolo gratuito** derivante da atto del 06.05.2004 Rep. 164224 per notar Vincenzo Di Caprio di Caserta, in quanto richiamata nel **QUADRO D** dell'atto di compravendita del 12.11.2010 Rep. 42958, Racc. 17460 per notar Paolo Provitera appresso elencato

Infine, la certificazione notarile dà atto della sottoscrizione di:

Atto di compravendita del 12.11.2010 Rep. 42958, Racc. 17460 per notar Paolo Provitera di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il 19.11.2010 ai nn. 43713/29901, con cui la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED], vende in favore di [REDACTED] nata a Caserta il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sulle tre unità immobiliari urbane** in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie snc, **attualmente staggite**, derivanti dall'edificazione del **fondo 5289**.

Contestualmente dà atto dell'annotamento di risoluzione in data 12.02.2021 ai nn. 5170/893, in forza di Sentenza del Tribunale di S. Maria Capua Vetere n. 1184/2020, con cui si accoglie la risoluzione del predetto atto di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Provitera Rep. 42958 del 12.11.2010.

Punto 2.

La **certificazione in atti** garantisce inoltre la **conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento** per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del compendio staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2024* dettagliatamente rubricate.

Ciò premesso si conclude asserendo

- + **Piena completezza** della documentazione ipo-catastale agli atti, per **corretta identificazione dei primi titoli inter vivos** a carattere traslativo, ultraventennali dalla trascrizione di pignoramento Rep. 620/2024 con cui gli originari danti causa - [REDACTED] - entrano nella legittima titolarità - ciascuno per le proprie quote e diritti di spettanza - a carico delle unità immobiliari costituenti gli **ANTEFATTI CATASTALI** del compendio staggito, in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultraventoennio dal pignoramento ex art. 2650 cc
- + **Piena completezza** del quadro delle formalità ipotecarie **pregiudizievoli** ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento Rep. 620/2024 a carico del **compendio urbano staggito**, dettagliatamente avanti rubricate.

LOTTO 2.

Problematica dello **sconfinamento di fatto** - *sine titolo scritto e reso pubblico* - dell'attigua mansarda **sub 39/P.IV** - aliena al pignoramento e alla titolarità della debitrice esecutata - nel **sub 38/P.IV** staggito

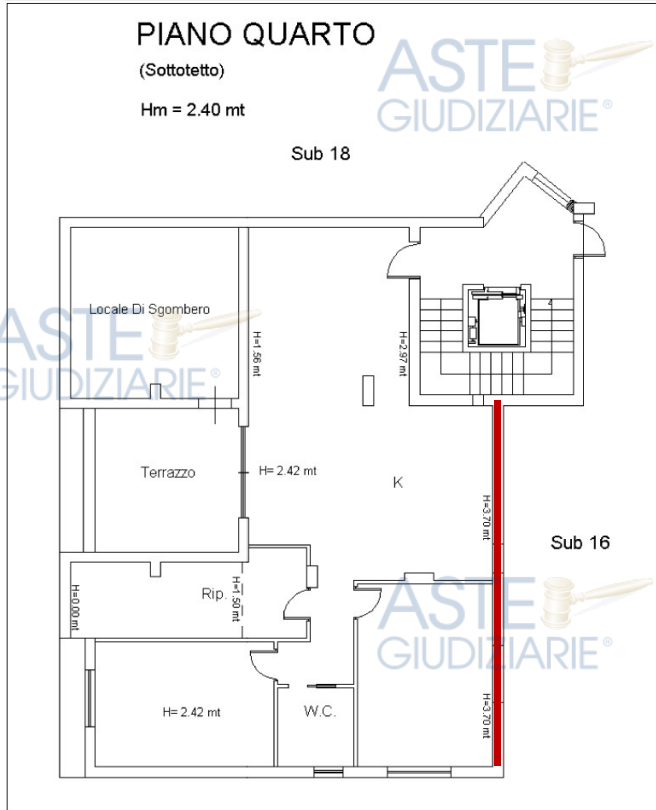
LOTTO 2.:

Dalla disamina comparata tra schede dei sub 38 e 39 (in atti rispettivamente dal 2007 e dal 2014) e stato dei luoghi in situ, si rileva una sostanziale difformità di traiettoria della linea di frazionamento trasversale tra i predetti beni

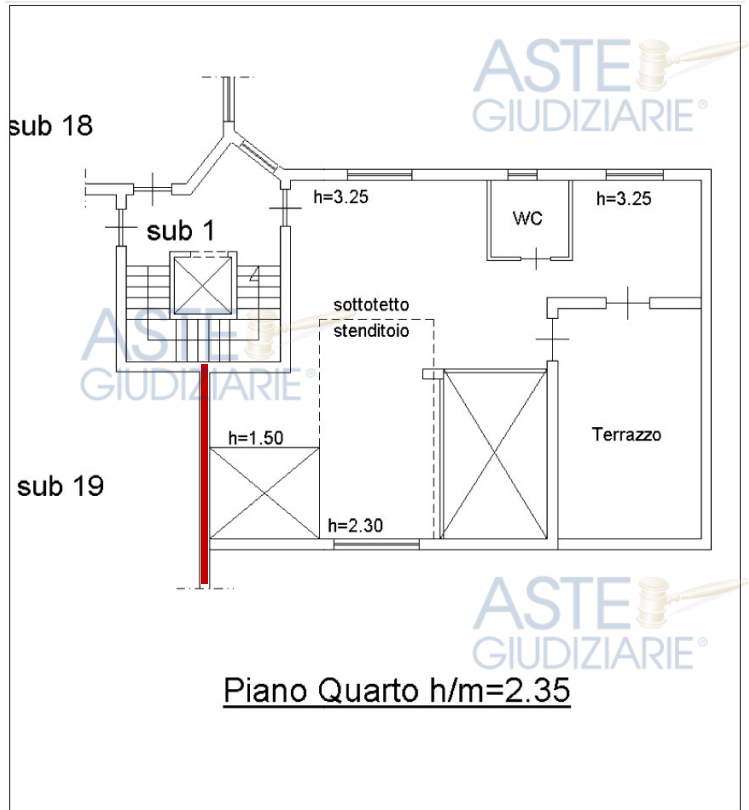
Più esattamente si rileva la **parziale traslazione in situ** della predetta muratura divisoria dal **baricentro** della cassa scala verso gli **interni staggiti**, secondo una **doppia ipotesi frazionativa**, come meglio schematizzato nella sovrapposizione dei luoghi in situ del sub 38 ai grafici di scheda

Ad una mera **ispezione catastale** - previo raccolta delle suddette schede planimetriche di entrambi i sottotetti in oggetto - la muratura divisoria tra le due mansarde contigue sub 38 e sub 39 /P.IV risulta **perfettamente centrata nel baricentro della cassa scala.**

SUB 39 (EX SUB 19) ALIENO AL PIGNORAMENTO

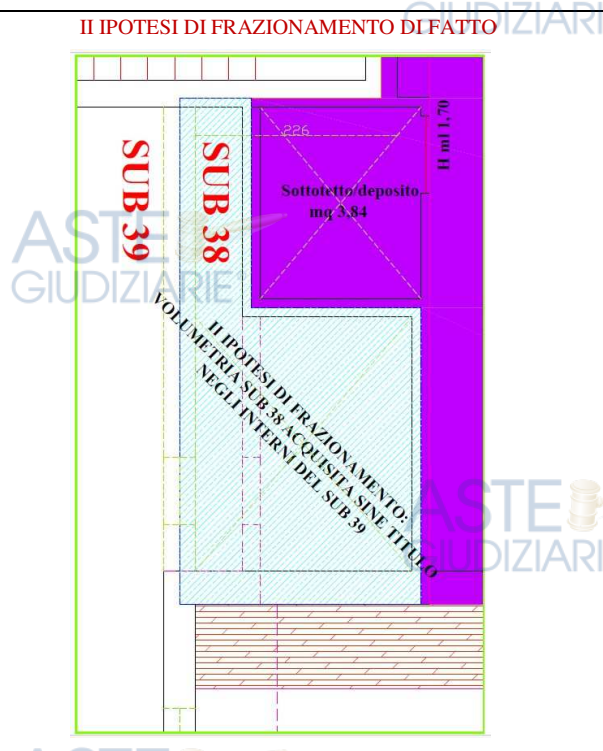
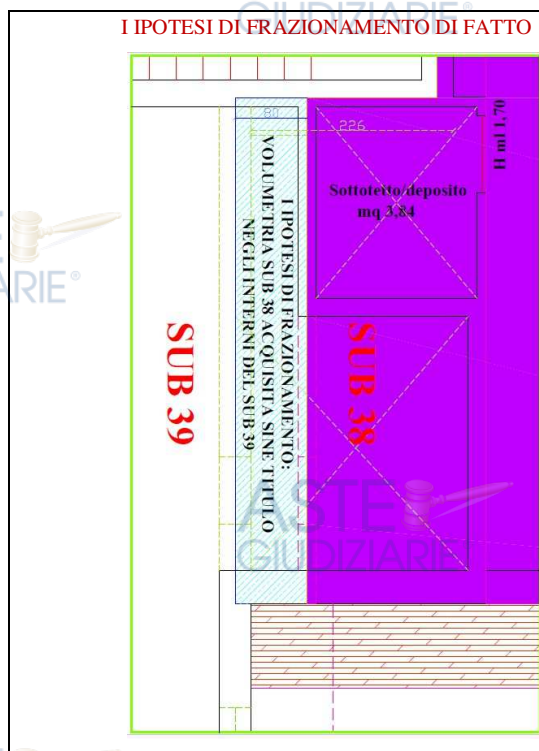
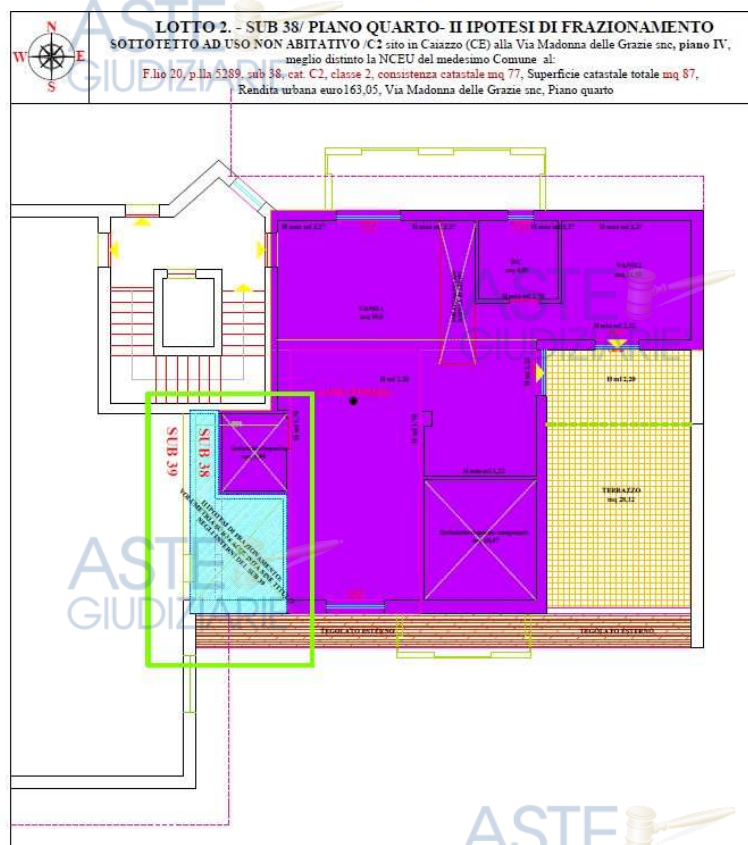
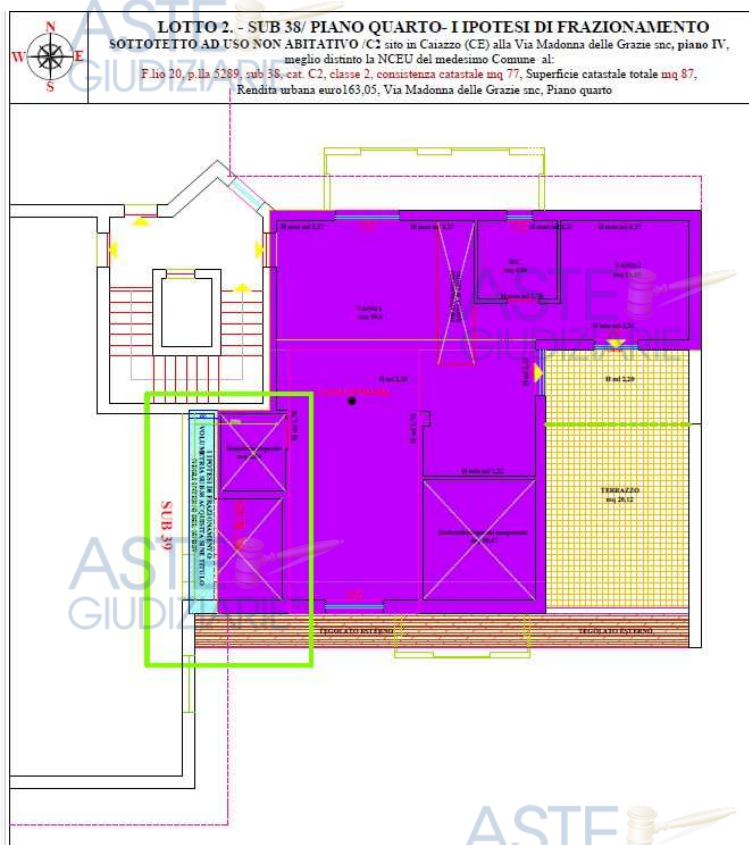


SUB 38 (EX SUB 16) STAGGITO



Viceversa, l'**accesso** negli interni del sub 38 staggitto ha attestato il **disallineamento della predetta traiettoria divisoria, con spostamento dal baricentro di circa cm 80 (misura assiale) in direzione est, verso gli interni staggitto.**

Inoltre, essendo interamente tamponata e inaccessibile l'area di sottotetto esclusiva del sub 38 al confine con sub 39, ed essendo il sub 39 alieno al pignoramento, e pertanto non accessibile di diritto, non è stato possibile accertare con assoluta fondatezza l'eventuale acquisizione *sine titulo* dell'area in oggetto nelle pertinenze esclusive dell'attiguo sub 39.



Da mera **ispezione visiva** del fronte Sud del fabbricato, risalta la formazione di una **volumetria sul fianco Est del sub 39**, in estroflessione dalla cubatura del sottotetto, certamente in aggetto dalla linea catastale divisoria **baricentrica**, **verosimilmente sconfinante nella volumetria interna del sub 38**

Si presume, infatti, che la predetta cubatura non sia semplicemente appoggiata al tetto del sub 38, ma nasca dal

piano di calpestio del sottotetto staggitto, a danno di una seppur minima cubatura di quest'ultimo, come meglio esemplificato nella I ipotesi di frazionamento.



Resta, viceversa, inteso che è porzione esclusiva del sub 38 staggitto l'intera perimetrazione catastale, incluso l'area di sottotetto al confine Ovest con il sub 39 alieno.

Infatti:

- Stante la **mancata rettifica di perimetrazione di scheda del sub 19/attuale sub 39 - da dicembre 2007** in proprietà [redacted] nato a [redacted] (CE) il [redacted] codice fiscale [redacted] giusta atto di compravendita del **22.12.2007** Rep. 228031 per notaio *Palermi Concetta* di Santa Maria Capua Vetere (CE), previo spostamento della linea di frazionamento negli interni del sub 38 staggitto
- Stante l'**assenza di legittima acquisizione della predetta superficie di sconfinamento con giusto titolo scritto e reso pubblico**

si ritiene che la stessa appartenga di diritto esclusivamente al sub 38 staggitto

NB. Catastalmente si rileva che il sig. [redacted] - legittimo titolare del sub 19 dal 2007 - in data 29.04.2014 con pratica CE 0084938 n. 17214.1/2014 denuncia, A PARITÀ DI PERIMETRAZIONE CATASTALE, una **variazione per ampliamento e cambio di destinazione d'uso in direzione abitativa** del bene, determinando la **soppressione del deposito/ sub 19** in favore della costituzione dell'**appartamento per civile abitazione/sub 39** derivato

NB. *Ai fini dell'opportuna valutazione della predetta presunta sottrazione di superficie **SINE TITULO** al sub 38, in fase di stima si calcola - in detrazione al più probabile valore di mercato del bene - un quantum commisurato ai costi*



legali da sostenere per il riconoscimento del diritto di proprietà esclusiva del sub 38 sulla predetta aliquota immobiliare,
verosimilmente *annessa di fatto al sub 39*



Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:

paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

ELENCO delle formalità in favore dei tre lotti staggiti

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale e disamina analitica

LOTTO 1. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Appartamento per abitazione di tipo civile A2 sita in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle /ex Via Madonna delle Grazie snc, **piano III**, meglio distinta la NCEU del medesimo Comune al:

- F.lio 20, p.lla 5289, sub 37, cat. A2, classe 4, consistenza vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 119, Rendita urbana euro 336,99, Via Madonna delle Grazie snc, **Piano terzo**

LOTTO 2. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Deposito in sottotetto - mansarda NON abitativa – catastalmente magazzino e/o locale di deposito **C2** - sito in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle /ex Via Madonna delle Grazie snc, **piano IV**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 20, p.lla 5289, sub 38, cat. C2, classe 2, consistenza catastale mq 77, Superficie catastale totale mq 87, Rendita urbana euro 163,05, Via Madonna delle Grazie snc, Piano quarto

LOTTO 3. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Garage seminterrato - catastalmente stalle, scuderie, rimesse, autorimesse **C6** - sito in Caiazzo (CE) alla Via Selvetelle /ex Via Madonna delle Grazie snc, **I piano sotto strada/P.S1**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 20, p.lla 5289, sub 31, cat. C6 classe 4, consistenza mq 20, Superficie catastale totale mq 23, Rendita urbana euro 56,81, Via Madonna delle Grazie snc, Piano S1 (I livello sottostrada)

Atto di donazione accettata del **06.08.1947** per notar *Giulio Pagliuca* di Caiazzo, registrato a Caiazzo il 23.08.1947 al n. 61 e trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il 05.09.1947 al n. 19884, con cui [REDACTED] /1912 accetta la **donazione** in proprio favore del **diritto di usufrutto** - tra l'altro - su una **porzione di terreno** in agro di Caiazzo, Località Madonna delle Grazie o Cappuccini e precisamente sulla **ex p.lla 164 b/attuale p.lla 374/mq 2.340**, dalle cui variazioni catastali deriverà **parte del fondo** di pertinenza del **compendio staggito**

NB. Con medesimo atto [redacted] accetta da potere dei propri genitori - [redacted] - la donazione del diritto di nuda proprietà per la quota intera - gravato da usufrutto vitalizio in favore dei donanti - di tutti i beni oggetto delle prossime compravendite e/o donazioni)

Atto di compravendita del 03.08.1980 Rep. 34644 per notar Gaetano D'Alessio di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il 13.08.1980 al n. 1364, trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il 26.08.1980 ai nn. 17866/16109 (variazione del 10.09.2019), con cui le signore [redacted] nata a [redacted] CE) il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] - ciascuno per i propri diritti rispettivamente di usufrutto e nuda proprietà per la quota intera ed entrambe solidalmente per l'intero - alienano in favore di [redacted] nato in [redacted] codice fiscale [redacted] (rispettivamente figlio e fratello uterino), il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul terreno in agro di Caiazzo, Località Madonna delle Grazie o Cappuccini, intersecato dall'Acquedotto Campano e Ferrovia Alifana, dell'estensione complessiva di mq 1.968 risultante dall'accorpamento di 3 aliquote fondiarie contigue costituenti un unico più ampio lotto, ciascuna meglio singolarmente identificata al NCT del medesimo comune al:

– Terreno: partita 4510, f.l.io 20, p.lle 137/a - 137/c - 164/a

- ★ f.l.io 20, p.lle 137/a (attuale 359 - ex 137), seminativo arborato, classe 3, mq 576, RD. L. 33,12, RA. 10,08
- ★ f.l.io 20, p.lle 137/c (attuale 361 - ex 137), seminativo arborato, classe 3, mq 200, RD. L. 11,50, RA. 3,50
- ★ f.l.io 20, p.lle 164/a (attuale 373 - ex 164), uliveto, classe 1, mq 1.192, RD. L. 119,20, RA. 22,65

La vendita comprende ogni annesso accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comprendimento e servitù, nulla escluso o eccettuato

Atto di donazione accettata del 03.08.1980 Rep. 34644 per notar Gaetano D'Alessio di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il 13.08.1980 al n. 1364, trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il 26.08.1980 ai nn. 17867/16110, con cui Ponsillo Assunta nata a [redacted] (CE) il [redacted] codice fiscale [redacted] - riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio – DONA - in conto di legittima e per ogni eventuale eccedenza o esubero dalla disponibile - al figlio Sgueglia Fabio nato in [redacted] codice fiscale [redacted], il diritto di piena proprietà nella quota intera sul terreno in agro di Caiazzo, Località Madonna delle Grazie o Cappuccini, dell'estensione complessiva di mq 3.848 risultante dall'accorpamento di 4 porzioni fondiarie contigue costituenti un unico più ampio lotto, ciascuna meglio singolarmente identificata al NCT del medesimo comune al:

– Terreno: f.l.io 20, p.lle 164/b - 102/h - 102/i - 162/c

Le p.lle donate:

- intera p.lla 164/b (NB. Unica donazione gravata da diritto di usufrutto in favore della zia, [redacted] germana dalla madre donante)
- due porzioni della p.lla 102 - 102/h - 102/i
- una porzione della p.lla 162 - 162/c

sono singolarmente meglio identificate al NCT del comune di Caiazzo alla:

- + partita 4534, f.lio 20, p.lla 164/b (attuale 374 - ex 164), uliveto, classe 1, mq 2.340, RD. L. 234,00, RA. 44,45
- + partita 2466, f.lio 20, p.lla 102/h (attuale 433 - ex 318), uliveto, classe 1, mq 555, RD. L. 55,50, RA. 10,54
- + partita 2466, f.lio 20, p.lla 102/i (attuale 434 - ex 318) uliveto, classe 1, mq 828, RD. L. 82,80, RA. 15,72
- + partita 2466, f.lio 20, p.lla 162/c (attuale 431- ex 162), uliveto, classe 1, mq 125, RD. L. 12,50, RA. 2,37

La vendita comprende ogni annesso accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comprendimento e servitù, nulla escluso o eccettuato

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **10.05.2004** ai nn. 17722/13083, con cui [redacted] nato in [redacted] codice fiscale [redacted] **vende** in favore della società [redacted] con sede in [redacted] (CE) codice fiscale [redacted], **il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** su due compendi - rispettivamente **urbano e fondiario** - in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie, meglio singolarmente identificati al NCEU e al NCT del medesimo comune al:

- **Negozi e bottega (C1):** f.lio 20, p.lla 5188 (ex p.lla 318, ex 102 i, ex 434 donata [redacted] /1917 e pervenuta nella titolarità della stessa con atto del '47 per notaio Pagliuca), **sub -**, consistenza catastatale mq 555, piano S1-T
- **Terreno:** f.lio 20, p.lle 359 - 361 - 373 - ex 137 a, ex 137 c, ex 164 a = compendio fondiario acquistato con suindicato atto dell'80 per notar *Gaetano D'Alessio* da potere rispettivamente della madre e della sorella uterina, dell'estensione complessiva di mq 1.968 risultante dall'accorpamento di 3 fondi contigui costituenti un unico più ampio lotto, ciascuno, alla data di stipula dell'atto /2004 - meglio singolarmente identificato al NCT del medesimo comune al:

- + f.lio 20, p.lla 359 (ex 137/a), seminativo arborato, classe 3, mq 576, RD. L. 33,12, RA. 10,08
- + f.lio 20, p.lla 361 (ex 137/c), seminativo arborato, classe 3, mq 200, RD. L. 11,50, RA. 3,50
- + f.lio 20, p.lla 373 (ex 164/a), uliveto, classe 1, mq 1.192, RD. L. 119,20, RA. 22,65

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **10.05.2004** ai nn. 17723/13084, con cui [REDACTED] nato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di *nuda proprietà* nella quota intera, [REDACTED] nata a [REDACTED] (CE) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di *usufrutto* (alla stessa pervenuto in forza di **atto di donazione accettata** del **06.08.1947** per notar *Giulio Pagliuca* di Caiazzo, registrato a Caiazzo il 23.08.1947 al n. 61 e trascritto il 05.09.1947 al n. 19884) - ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero - **vendono** in favore della società [REDACTED] con sede [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED], il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** su due unità immobiliari - rispettivamente **urbana e fondiaria**- in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie, meglio singolarmente identificate al NCEU e al NCT del medesimo comune al:

- **Abitazione di tipo economico (A3):** f.lio 20 p.lla 5189 (ex p.lla 374/ex 164 b) donata a [REDACTED] [REDACTED]/1917 e gravata da usufrutto a favore di [REDACTED]/1912 con atto del '47 per notaio Pagliuca), **sub -**, consistenza catastale **3,5 vani, piano T**
- **Terreno:** f.lio 20, p.lla 5190 (ex p.lla 374/ex 164 b) donata a [REDACTED]/1917 e gravata da usufrutto a favore di [REDACTED]/1912 con atto del '47 per notaio Pagliuca), consistenza catastale **mq 287**

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **10.05.2004** ai nn. 17724/13085, con cui [REDACTED] nata a [REDACTED] (CE) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (alla quale quanto compravenduto è legittimamente pervenuto in forza di **atto di donazione accettata** del **06.08.1947** per notar *Giulio Pagliuca* di Caiazzo, registrato a Caiazzo il 23.08.1947 al n. 61 e trascritto il 05.09.1947 al n. 19884) - **vende** in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED], il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** su **due unità immobiliari urbane** in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

- **Abitazione di tipo economico (A3):** f.lio 20, p.lla 5195 (ex p.lla 162/mq 2.560 pervenuta nella titolarità di [REDACTED] con atto del '47 per notaio Pagliuca), **sub 1**, consistenza catastale **6,5 vani, piano T- I**
- **Negozi e bottega (C1):** f.lio 20, p.lla 5195 (ex p.lla 162/mq 2.560 pervenuta nella titolarità di [REDACTED] con atto del '47 per notaio Pagliuca, **sub 2**, consistenza catastale **331 mq, piano T**

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **10.05.2004** ai nn. 17724/13085, con cui [REDACTED] nata [REDACTED] (CE) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (alla quale quanto compravenduto è legittimamente pervenuto in forza di **atto di donazione accettata** del **06.08.1947** per notar *Giulio Pagliuca* di Caiazzo, registrato a Caiazzo il 23.08.1947 al n. 61 e trascritto il 05.09.1947 al n. 19884) - **vende** in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED] il **diritto di piena ed esclusiva proprietà**

per la quota intera su due unità immobiliari urbane in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

- **Abitazione di tipo economico (A3):** f.lio 20, p.lla 5195 (ex p.lla 162) compravenduta a [REDACTED] [REDACTED]/1917 e [REDACTED]/1948), sub 1, consistenza catastale 6,5 vani, piano T- I
- **Negozi e bottega (C1):** f.lio 20, p.lla 5195 (ex p.lla 162) compravenduta a [REDACTED] [REDACTED]/1917 e [REDACTED]/1948), sub 2, consistenza catastale 331 mq, piano T

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 06.05.2004 Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il 10.05.2004 ai nn. 17725/13086, con cui [REDACTED] nata a [REDACTED] (CE) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (alla quale quanto compravenduto è legittimamente pervenuto in forza di **atto di donazione accettata** del 06.08.1947 per notar *Giulio Pagliuca* di Caiazzo, registrato a Caiazzo il 23.08.1947 al n. 61 e trascritto il 05.09.1947 al n. 19884) – costituisce a titolo gratuito **servitù perpetua di passo con qualsiasi mezzo**:

a carico di due **fondi serventi e dominati** (appartamento e terreno) in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie, meglio singolarmente identificati rispettivamente al NCEU e al NCT del medesimo comune al:

- **fondo servente e dominato:** **Abitazione di tipo economico (A3):** f.lio 20, p.lla 5189, sub -, consistenza catastale 3,5 vani, piano T
- **fondo servente e dominato:** **Terreno:** f.lio 20, p.lla 5190, consistenza catastale 287 mq

in favore di **tre fondi dominanti e serviti** in legittima titolarità della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED]

- **fondo dominante e servito:** terreno: f.lio 20, p.lla 5191, sub -
- fondo dominante e servito:** terreno: f.lio 20, p.lla 5193, sub -
- **fondo dominante e servito:** terreno: f.lio 20, p.lla 5194, sub -

Sezione D - Ulteriori Informazioni- Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare “Le parti precisano che le particelle 5188, 5189, 5190 del foglio 20 sono gravate, in forza di giusti titoli e comunque per esercizio ultraventennale, da **servitù di passaggio** a favore di **fondi limitrofi**.

Con quest'atto, invece, viene costituita **servitù di passaggio** in favore delle particelle 5191, 5193, 5194 del foglio 20 del N.C.T. di proprietà di [REDACTED] ed a carico delle **particelle 5189, 5190** del foglio 20, innanzi dette, sulle **aree scoperte** di pertinenza dei detti fabbricati.

Detta servitù sarà esercitata su un **violetto** della larghezza di circa **cinque metri**, già esistente e tracciato, che insiste sui fondi serventi con andamento irregolare. Il proprietario del fondo servente, salvo il rispetto della detta servitù e della detta larghezza, potrà variare l'andamento del viale, senza eccezioni da parte del proprietario del fondo dominante.

Atto di compravendita del **12.11.2010** Rep. 42958, Racc. 17460 per notar *Paolo Provitera* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **19.11.2010** ai nn. 43713/29901, con cui la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED], vende in favore di [REDACTED] nata a Caserta il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su tre unità immobiliari urbane** in Caiazzo, alla via Madonna delle Grazie snc, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

- **Abitazione di tipo civile (A2):** f.lio 20 p.la 5289, sub 37
- **Magazzino e locale di deposito (C2):** f.lio 20 p.la 5289, sub 38
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6):** f.lio 20 p.la 5289, sub 31

Sezione D - Ulteriori Informazioni- Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare La vendita di cui innanzi è comprensiva di ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritti, azioni e ragioni, proporzionali diritti alle parti comuni, servitù attive o passive ed in particolare la **servitù di passaggio** precisata nell'atto per notaio Vincenzo Di Caprio in data 6 maggio 2004, registrato il 12 maggio 2004 al n. 554, a favore dei fondi limitrofi e gravante sulle zone di terreno individuate con le particelle catastali **5188, 5189, 5190**, nonché la servitù di passaggio, costituita nel menzionato atto per notaio Vincenzo di Caprio in data 6 maggio 2004, trascritto il 10 maggio 2004 al n. **17725/13086**, su di un **violetto** già esistente della larghezza di circa metri lineari cinque (ml 5), a favore delle zone di terreno di proprietà della signora [REDACTED] (individuate con le particelle catastali **5191, 5193, 5194**), ed a carico delle **aree scoperte di pertinenza del fabbricato** (individuate con le particelle catastali **5189 e 5190**); nulla escluso od eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili venduti attualmente si trovano, anche relativo agli impianti, conosciuto dalla parte acquirente, ed il tutto come dalla parte venditrice costruito su **zona di terreno e su suolo di risulta dall'abbattimento di vecchie fabbriche** pervenuti in virtù di compravendite effettuate con il citato atto per notaio Vincenzo Di Caprio di Caserta in data 6 maggio 2004, trascritto il 10 maggio 2004 al n. 177**22/13083**, al n.177**23/13084** ed al n.177**24/13085**.

L'uso delle parti comuni del complesso edilizio sarà disciplinato da un regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, che sarà redatto a cura della società venditrice ed a spese dei condomini del fabbricato.

A tal proposito la parte acquirente concede irrevocabile mandato alla parte venditrice, che accetta, di redigere e depositare, presso notaio da essa incaricato, il **regolamento di condominio** con annesse **tabelle millesimali**, che fin da ora approva ed accetta per sé, suoi eredi ed aventi causa.

La signora [REDACTED] dichiara che la somma di euro 50.367,45 necessaria per l'acquisto sopra effettuato è stata direttamente versata alla parte venditrice, ai sensi dell'articolo 1180 codice civile, dal **costituito genitore** [REDACTED] che conferma, a titolo di **donazione indiretta**.

NB. A margine della presenta trascrizione sussiste:

- **Annotamento di risoluzione in data 12.02.2021 ai nn. 5170/893** in forza di **Sentenza del Tribunale di S. Maria Capua Vetere n. 1184/2020** di accoglimento della risoluzione dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Paolo Provitera Rep. 42958 del 12 novembre 2010, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

ELENCO delle formalità pregiudizievoli - Quadro sinottico delle formalità contro e disamina analitica

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del **10.04.2024** ai nn. 14489/11905 - derivante da atto giudiziario del **29.01.2024** Rep. 620/2024 emesso dal Tribunale di SMCV - e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato a carico del compendio urbano in oggetto - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, le unità staggite risultano libere da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **09.10/2006** ai nn. 59512/22151 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **05.10.2006** Rep. 183745, Racc. 29313 per notaio **Vincenzo Di Caprio** in Caserta:

- **in favore di: Banca Popolare di Ancona Spa** nei AN) *codice fiscale* 00078240421 (*creditore ipotecario*)
- **contro:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CE) - codice fiscale [REDACTED] (*debitore ipotecario*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € **800.000** oltre spese per € **400.000** al tasso d'interesse annuo del **4,6%**, per un totale € **1.200.000** da restituire in **anni 15**
- **a carico** del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui seguenti immobili - **urbani e fondiari**
 - in Caiazzo meglio identificati al **flio 20** del NCT e al **flio 20** del NCEU del medesimo comune al:

Negozi e bottega (C1): **p.lla 5271**

Abitazione di tipo economico (A3): p.lla

5272

ex p.lla 5189, mq 1.967 / ex 374 / ex 164 b

Abitazione di tipo economico (A3): p.lla

5195, sub 1

Negozi e bottega (C1): p.lla 5195 sub 2

ex 431 / ex p.lla 162, mq 705 Terreno

p.lla 5195

Terreno p.lla
5268

Terreno p.lla
5269

Terreno p.lla
5270

Terreno p.lla
5272

Terreno p.lla 5273

Terreno p.lla 5274

5271

ex p.lla 5188, mq 1.508 / ex 434 / ex 102 i / ex p.lla 318

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 29.01.2007 al n. 906: erogazione parziale
 - In data 30.07.2007 al n. 7152: erogazione parziale
 - In data 14.01.2008 al n. 206: riduzione di somma
 - In data 14.01.2008 al n. 207: restrizione di beni
 - In data 14.01.2008 ai nn. 1886/208: frazionamento
- **Frazione n. 1** per un montante di € 150.000,00 (Capitale € 100.000,00) attribuita a
 - + A2, foglio 20, particella 5389, sub 2
 - **Frazione n. 2** per un montante di € 75.000,00 (Capitale € 50.000,00) attribuita a
 - + A2, foglio 20, particella 5289, sub 3
 - **Frazione n. 3** per un montante di € 180.000,00 (Capitale € 120.000,00) attribuita a
 - + A2, foglio 20, particella 5289, sub 4
 - + C6, foglio 20, particella 5289, sub 28
 - **Frazione n. 4** per un montante di € 60.000,00 (Capitale € 40.000,00) attribuita a
 - + A2, foglio 20, particella 5289, sub 7
 - + C6, foglio 20, particella 5289, sub 34
 - **Frazione n. 5** per un montante di € 90.000,00 (Capitale € 60.000,00) attribuita a
 - + A2, foglio 20, particella 5289, sub 9
 - + C6, foglio 20, particella 5289, sub 21

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:

paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it.

- **Frazione n. 6** per un montante di € 60.000,00 (Capitale € 40.000,00) attribuita a

+ A2, foglio 20, particella 5289, sub 11

+ C6, foglio 20, particella 5289, sub 33

- **Frazione n. 7** per un montante di € 60.000,00 (Capitale € 40.000,00) attribuita a

+ A2, foglio 20, particella 5289, sub 12

+ C6, foglio 20, particella 5289, sub 30

- **Frazione n. 8** per un montante di € 75.000,00 (Capitale € 50.000,00) attribuita a

+ A2, foglio 20, particella 5289, sub 15

- **Frazione n. 9 per un montante di € 135.000,00 (Capitale € 90.000,00) attribuita a:**

+ **A2 foglio 20 particella 5289 sub 37**

+ **C6 foglio 20 particella 5289 sub 38**

+ **C6 foglio 20 particella 5289 sub 31**

- **Frazione n. 10** per un montante di € 127.500,00 (Capitale € 85.000,00) attribuita a

+ A2 foglio 20 particella 5289 sub 17

+ C6 foglio 20 particella 5289 sub 36

- In data 14.12.2012 al n. 7367: restrizione di beni (*non inerente*)

- In data 27.07.2015 al n. 2417 di restrizione di beni (*non inerente*)

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 10.04.2024 ai nn. 14489/11905 - derivante da atto giudiziario del 29.01.2024 Rep. 620/2024 emesso dal Tribunale di SMCV:

- in favore di: **BPER BANCA S.P.A.** con sede in Modena (MO) *codice fiscale* 01153230360

- contro: [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CE)

- codice fiscale [REDACTED]

- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **compendio immobiliare urbano** sito nel comune di Caiazzo, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento per abitazione di tipo civile A2 sito in Caiazzo (CE) alla Via Madonna delle Grazie snc, **piano III**:

- F.lio 20, p.lla 5289, **sub 37**, cat. A2, classe 4, consistenza vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 119, Rendita urbana euro 336,99, Via Madonna delle Grazie snc, **Piano terzo**

Deposito in sottotetto/ mansarda NON abitativa C2 sito in Caiazzo (CE) alla Via Madonna delle Grazie snc, **piano IV**:

- F.lio 20, p.lla 5289, **sub 38**, cat. C2, classe 2, consistenza catastale mq 77, Superficie catastale totale mq 87, Rendita urbana euro 163,05, Via Madonna delle Grazie snc, Piano quarto

Garage seminterrato C6 sito in Caiazzo (CE) alla Via Madonna delle Grazie snc, **I piano sotto strada/P.S1:**

- F.llo 20, p.lla 5289, **sub 31**, cat. C6 classe 4, consistenza mq 20, Superficie catastale totale mq 23, Rendita urbana euro 56,81, Via Madonna delle Grazie snc, Piano S1 (I livello sottostrada)

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice esecutata a carico delle tre consistenze in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale di ciascun bene indicati nell'atto di pignoramento, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

Si conclude asserendo che:

L'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2

in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- *nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
 - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativoallineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
 - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
 - *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti

e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto giuridico esecutato e il compendio immobiliare de quo -

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del compendio staggito si prospetta la composizione di **tre distinti lotti** coincidenti con i tre beni oggetto di pignoramento, **nonostante la complementarietà funzionale tra gli stessi.**

Attesa:

- l'appartenenza dei beni alla medesima p.lla terreni/fabbricati
- la piena corrispondenza plano-altimetrica tra sub 37 e sub 38, infilati nella medesima verticale orientale al III e IV livello, e pertanto contigui sul piano altimetrico
- l'alta suscettività trasformativa del sottotetto in abitazione ex L.R. n. 5/2024 all'esito dell'approvazione del PUC/2021 (non oltre giugno 2025)
- la complementarietà funzionale in particolare tra appartamento e box auto
- la presunta attribuzione al sub 37 di due posti auto su corte comune /stalli (NB. Dato da accertare previo interrogazione dell'amministrazione condominiale e raccolta del Regolamento di condominio)

tutto ciò premesso,

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:
paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



nonostante la convergenza delle predette circostanze suggerisca la formazione di un lotto unitario.



si ritiene maggiormente **conveniente** ai fini della presente vendita giudiziale proporre la composizione di tre lotti disgiunti, in quanto la **vendita unitaria** dei tre beni rischia di appesantire l'impegno economico dell'aggiudicatario rendendolo **difficilmente sostenibile**, a danno esclusivo della procedura.



Nel contempo la suscettività trasformativa della mansarda in abitazione apre ulteriori scenari abitativi a prezzi più contenuti.



Viceversa, la **vendita separata** dei beni NON impedisce l'acquisto contestuale degli stessi, coniugando l'appartamento con il box e la mansarda.



Segue



IDENTIFICAZIONE OGGETTIVA DEI LOTTI DA SUBASTARE E RELATIVI VALORI BASE D'ASTA



Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:

paolamiraglia@libero.it

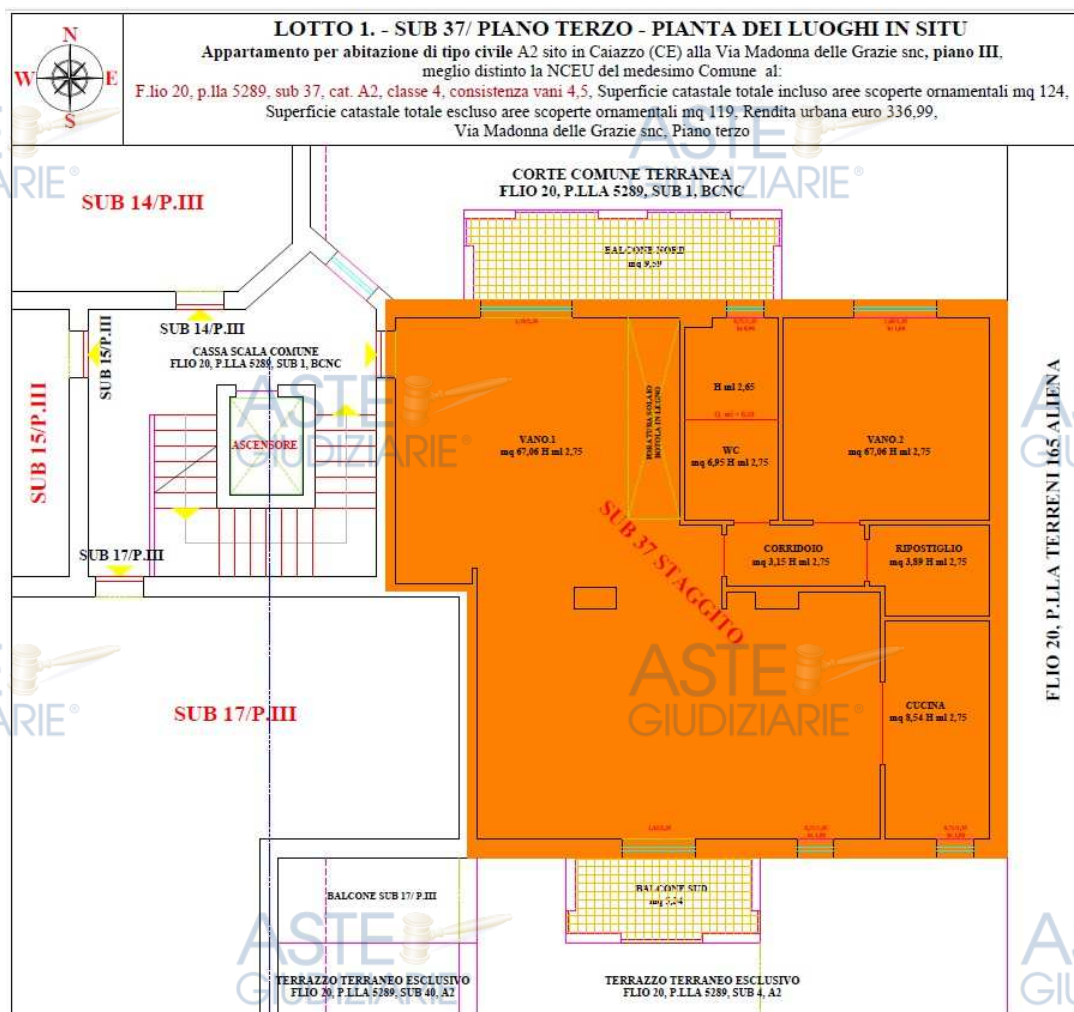
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



LOTTO 1. Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

1.
Appartamento per abitazione di tipo civile A2 sito in Caiazzo (CE) alla via Selvetelle (*catastalmente Via Madonna delle Grazie snc*), **piano III**, meglio distinto al NCEU del medesimo Comune al:

- F.llo 20, p.lla 5289, **sub 37**, cat. A2, classe 4, consistenza vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 119, Rendita urbana euro 336,99, Via Madonna delle Grazie snc, **Piano terzo**



Il più probabile “valore base d’asta” del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **SUB 37** - appartamento per abitazione di tipo civile **A2** sita in Caiazzo (CE) alla via Selvetelle (*catastalmente Via Madonna delle Grazie snc*), **piano III**, come sopra meglio distinto al NCEU del medesimo comune, valutato nel mese di novembre 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 143.000

LOTTO Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

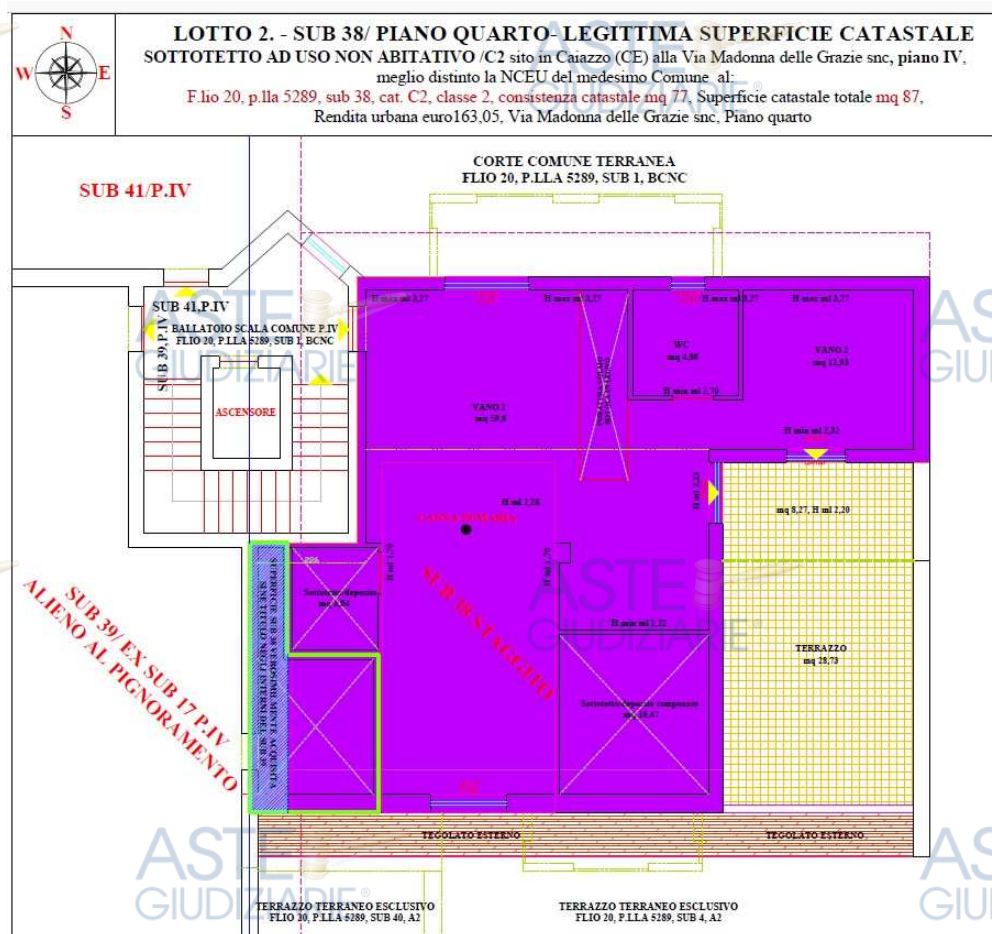
INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti

ESCLUSO eventuali insoluti condominiali da computare

2.

Deposito in sottotetto - mansarda NON abitativa – catastalmente magazzino e/o locale di deposito **C2** - sito in Caiazzo (CE) alla via Selvetelle (catastalmente Via Madonna delle Grazie snc), **piano IV**, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

- F.llo 20, p.lla 5289, sub 38, cat. C2, classe 2, consistenza catastale mq 77, Superficie catastale totale mq 87, Rendita urbana euro 163,05, Via Madonna delle Grazie snc, Piano quarto



Il più probabile “valore base d’asta” del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **SUB 38 – LOTTO 2.** - **deposito in sottotetto - mansarda NON abitativa** – catastalmente magazzino e/o locale di deposito **C2** con suscettività trasformativa in direzione abitativa- sito in Caiazzo (CE) alla via Selvetelle (catastalmente Via Madonna delle Grazie snc), **piano IV**, come sopra meglio distinto al NCEU del medesimo comune, valutato nel mese di novembre 2024 con **metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici**, è:

LOTTO Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

Vim = € 70.000

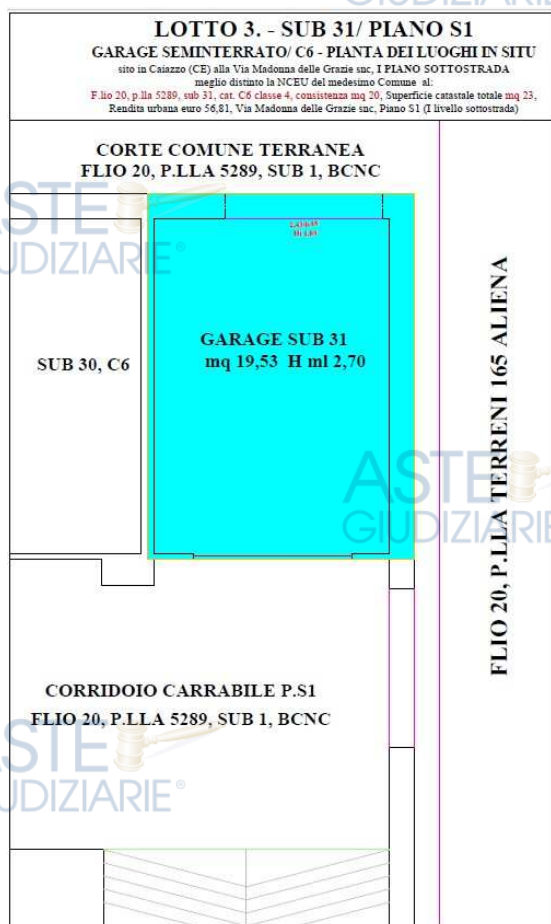
INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti

ESCLUSO eventuali insoluti condominiali da computare

3.

Garage seminterrato - catastalmente stalle, scuderie, rimesse, autorimesse **C6** - sito in Caiazzo (CE) alla Via Selevetelle, catastalmente Via Madonna delle Grazie snc, **I piano sotto strada/P.S1**, meglio distinto la NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 5289, sub 31, cat. C6 classe 4, consistenza mq 20**, Superficie catastale totale **mq 23**, Rendita urbana euro 56,81, Via Madonna delle Grazie snc, Piano S1 (I livello sottostrada)



Il più probabile “valore base d’asta” del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **SUB 31** – **garage seminterrato** - catastalmente stalle, scuderie, rimesse, autorimesse **C6** - sito in Caiazzo (CE) alla via Selvetelle (catastalmente Via Madonna delle Grazie snc), **I piano sotto strada/P.S1**, come sopra meglio distinto al NCEU del

LOTTO Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su:

medesimo comune, valutato nel mese di novembre 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici,
è:

Vim = € 17.500

INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti **ESCLUSO** eventuali
insoluti condominiali da computare

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398 e-mail:

paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it.



ALLEGATI



ELABORATI GRAFICI

LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 02.09.2024 con n. prot. T257711
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 09.11.2007 protocollo CE0506523 (**LOTTO 1. - LOTTO 2.**)
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 10.09.2007 protocollo CE04049833 (**LOTTO 3.**)
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetti
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile



INDAGINI CATASTALI



LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

CATASTO TERRENI - Comune di Caiazzo

F.lio 20, p.lla terreni 5289

- ✦ Impianto terreni attuale VAX/2024 stampata in data 02.09.2024 con n. prot. T257711 ✦
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5289**



INDAGINI CATASTALI FONDIARIE INTEGRATIVE - NCT

- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5271 /ex 318**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5188/ex 318**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5189/ex 374**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5190/ex 374**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5271/ex 318 ✦** Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 5195/ex 162**



- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 137**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 102**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 318**
- ✦ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 162**



- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 359**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 361**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 373**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 374**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 430**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 431**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 433**
- ★ Visura storica terreni - **F.lio 20, p.lla terreni 434**

LOTTO 1.

CATASTO FABBRICATI - Comune di Caiazzo

F.lio 20, p.lla fabbricati 5289

- ★ Elaborato planimetrico - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Elenco immobili - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 37/P.III**
- ★ Scheda planimetrica - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 37/P.III** del 09.11.2007 protocollo CE0506523

INDAGINI CATASTALI URBANE INTEGRATIVE – NCEU

- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, EX SUB 16 /P.III- IV SOPPRESSO dal 10.09.2007**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5271, EX SUB - /P. S1-T SOPPRESSO dal 10.09.2007**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5195, EX SUB 2 /P.T SOPPRESSO dal 10.09.2007**

LOTTO 2.

CATASTO FABBRICATI - Comune di Caiazzo

F.lio 20, p.lla fabbricati 5289

- ★ Elaborato planimetrico - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Elenco immobili - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 38/P.IV**
- ★ Scheda planimetrica - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 38/P.IV** del 09.11.2007 protocollo CE0506523
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, EX SUB 16 /P.III- IV SOPPRESSO dal 10.09.2007**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5271, EX SUB - /P. S1-T SOPPRESSO dal 10.09.2007** ★
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5195, EX SUB 2 /P.T SOPPRESSO dal 10.09.2007**

INDAGINI CATASTALI URBANE INTEGRATIVE – NCEU

- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 39/P.IV**
- ★ Scheda planimetrica - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 39/P.IV** del 29.04.2014 protocollo CE0084938
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, EX SUB 16 /P.III- IV SOPPRESSO dal 10.09.2007**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5271, EX SUB - /P. S1-T SOPPRESSO dal 10.09.2007**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5195, EX SUB 2 /P.T SOPPRESSO dal 10.09.2007**

LOTTO 3.

CATASTO FABBRICATI - Comune di Caiazzo

F.lio 20, p.lla fabbricati 5289

- ★ Elaborato planimetrico - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Elenco immobili - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289**
- ★ Visura storica fabbricati - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 31/P.S1**
- ★ Scheda planimetrica - **F.lio 20, p.lla fabbricati 5289, SUB 31/P.S1** del 10.09.2007 protocollo CE0404983

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Visura camerale: [REDACTED]

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

Atto di compravendita del **03.08.1980** Rep. 34644 per notar *Gaetano D'Alessio* di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il **13.08.1980** al n. 1364, trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il **26.08.1980** ai nn. 17866/16109 (variazione del 10.09.2019)

Nota di trascrizione di atto di compravendita del **26.08.1980** ai nn. 17866/16109 (variazione del 10.09.2019) presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV, derivante da **atto di compravendita** del **03.08.1980** Rep. 34644 per notar *Gaetano D'Alessio* di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il 13.08.1980 al n. 1364

Atto di donazione accettata del **03.08.1980** Rep. 34644 per notar *Gaetano D'Alessio* di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il 13.08.1980 al n. 1364, trascritto presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV il **26.08.1980** ai nn. 178**67**/161**10**

Nota di trascrizione di atto di compravendita del **26.08.1980** ai nn. 178**67**/161**10** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di donazione accettata** del **03.08.1980** Rep. 34644 per notar *Gaetano D'Alessio* di Caiazzo (CE), registrato a Piedimonte Matese il 13.08.1980 al n. 1364

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, il **10.05.2004** ai nn. 177**22**/130**83**

Nota di trascrizione del **10.05.2004** ai nn. 177**22**/130**83** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del **06.05.2004** per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta Rep. 164224

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **10.05.2004** ai nn. 177**23**/130**84**

Nota di trascrizione del **10.05.2004** ai nn. 177**23**/130**84** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta

Atto di compravendita del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta Rep. 164224, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **10.05.2004** ai nn. 177**24**/130**85**

Nota di trascrizione del **10.05.2004** ai nn. 177**24**/130**85** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio*

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, il **10.05.2004** ai nn. 177**25**/130**86**

Nota di trascrizione del **10.05.2004** ai nn. 177**25**/130**86** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** del **06.05.2004** Rep. 164224 per notar *Vincenzo Di Caprio* di Caserta

Atto di compravendita del **12.11.2010** per notar *Paolo Provitera* di Caserta Rep. 42958, Racc. 17460, trascritto presso la Conservatoria di Caserta /SMCV il **19.11.2010** ai nn. 43713/29901

Nota di trascrizione del **19.11.2010** ai nn. 43713/29901 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del **12.11.2010** Rep. 42958, Racc. 17460 per notar *Paolo Provitera* di Caserta

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **09.10/2006** ai nn. 59512/22151 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **05.10.2006** Rep. 183745, Racc. 29313 per notaio *Vincenzo Di Caprio* in Caserta

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **10.04.2024** ai nn. 14489/11905 - derivante da atto giudiziario del **29.01.2024** Rep. 620/2024 emesso dal Tribunale di SMCV

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

+ **RICHIESTE PEC U.T.C. Caiazzo - Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizio, Antiabusivismo**

+ **Intera pratica abilitativa del compendio staggitto**

- **DISAMINA GRAFICA** :sovrapposizione luoghi in situ alla documentazione grafica rilasciata dall'UTC - solo parzialmente esaustiva del dichiarato iter urbanistico - grafici di pianta, sezione e prospetto

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

- Zonizzazione PdF vigente
- NTA PdF vigente
- NTA PUC adottato e non approvato
- L.R. n. 5/2024



INDAGINI DI MERCATO



LOTTO 1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

- + **Telematiche/comparative** - AGENZIA DEL TERRITORIO
- + **Diretta in situ** presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti



VERBALI DI ACCESSO LOTTO

1. - LOTTO 2. - LOTTO 3.

- **Verbale I accesso**
- **Verbale II accesso**

