



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. PRESIDENTE ROBERTO PELUSO
PROCEDURA R.G.E. n. 73/2024

CREDITORE PROCEDENTE

..... - cessionaria del credito ipotecario originariamente vantato da, società incorporante di

DEBITORE ESECUTATO

.....



INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

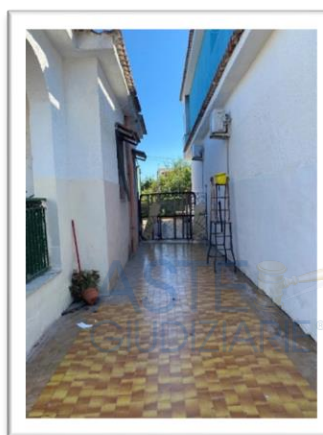
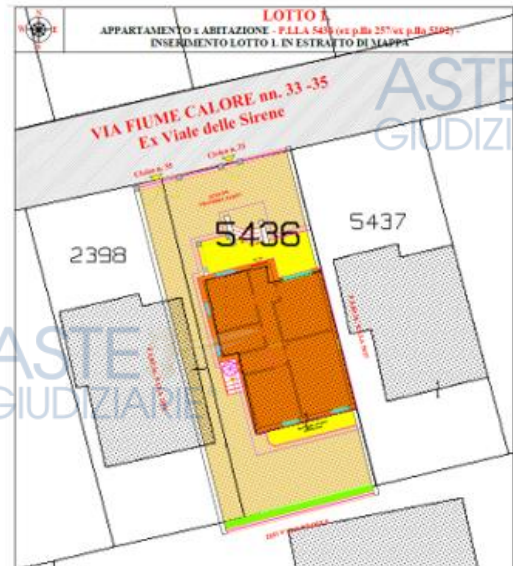
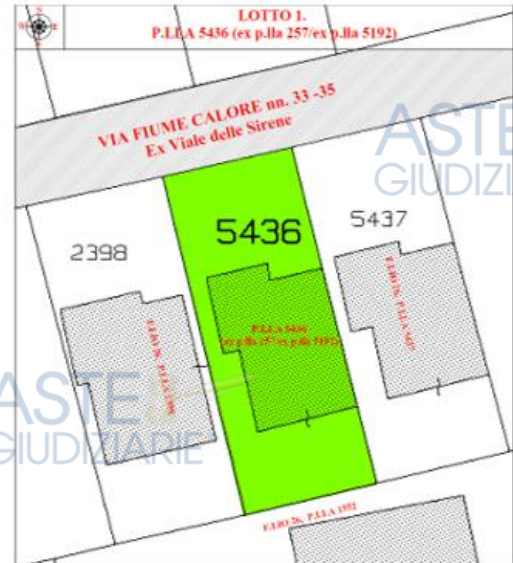
Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

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



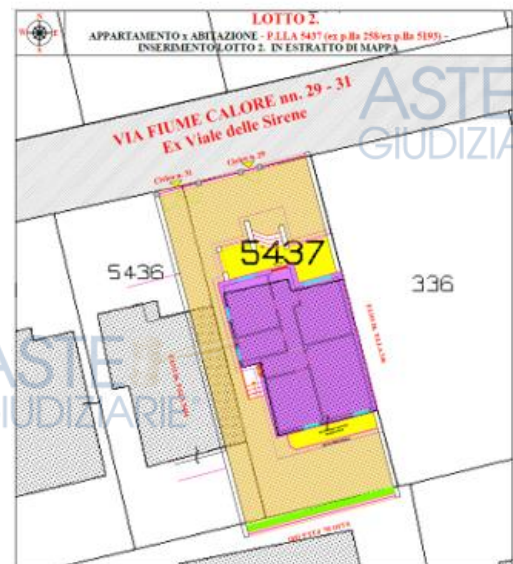
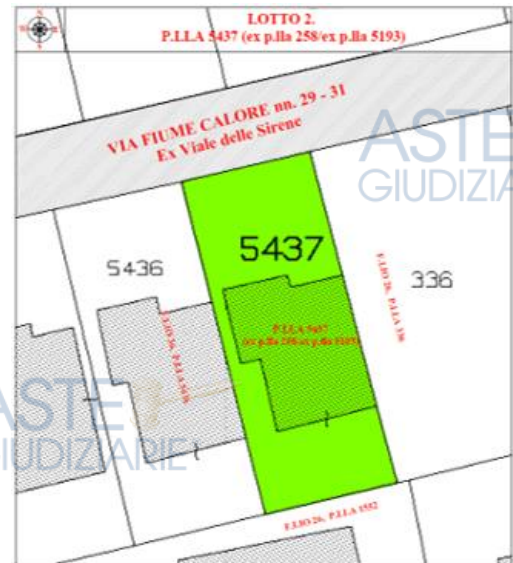
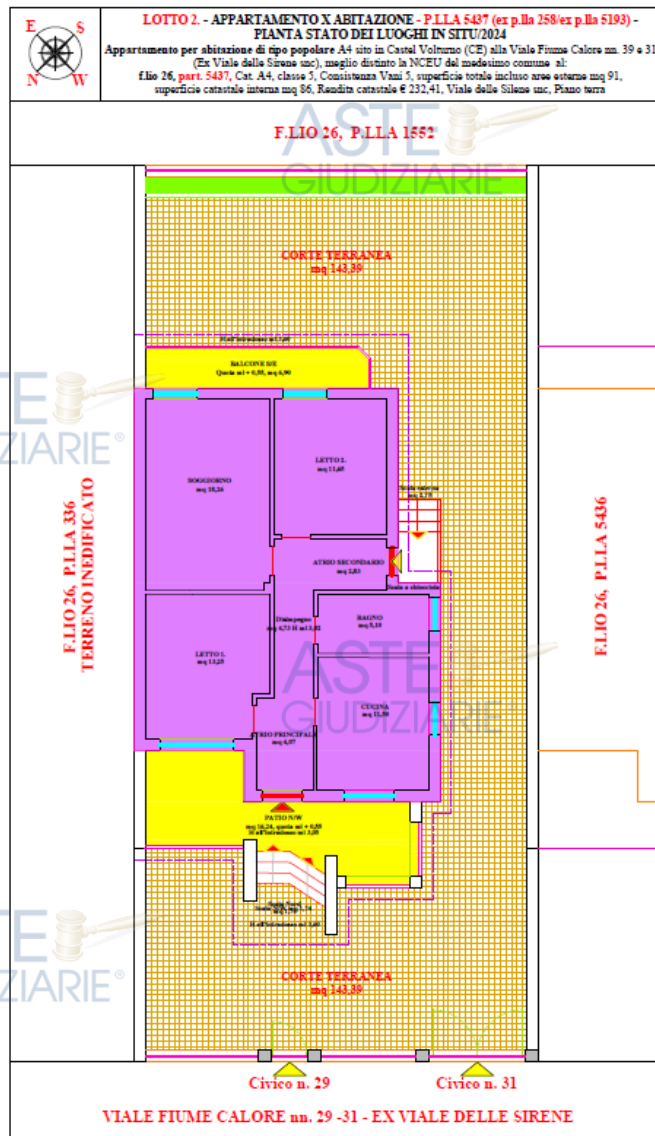
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO, VIALE FIUME CALORE nn. 33-35, F.LIO 26, P.LLA 5436 /EX 257/EX 5192



LOTTO 2.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ NELLA QUOTA INTERA SU:

APPARTAMENTO x ABITAZIONE IN VILLINO INDIPENDENTE

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO, VIALE FIUME CALORE nn. 29-31, F.LIO 26, P.LLA 5437 /EX 258/EX 5193



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. 73/2024**, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, **GE. Presidente dott. Roberto Peluso**, provvedeva con ordinanza **26.08.2024** 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 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 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.

Diario delle operazioni peritali

In data **19 settembre 2024** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato **avv. Maurizio Spirito** - previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo, con avviso di accesso anche della scrivente - *dopo un primo accesso infruttuoso in data 16 settembre 2024*, si recava nuovamente presso i **luoghi staggiati** ad uso abitativo, oggetto di pignoramento, al **Viale Fiume Calore nn. 29 – 31 e 33 - 35** - *catastalmente Viale delle Silene o Sirene snc* - Piano terra, comune di Castel Volturno, in legittima proprietà della parte debitrice eseguita**per il diritto di piena proprietà nella quota intera**

Catastalmente il compendio staggiato è meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 33-35 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5436** /ex p.lla 257, ex p.lla 5192, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 29-31 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5437** /ex p.lla 258, ex p.lla 5193, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

Gli accessi in premessa hanno consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze di ciascun bene staggiato.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico e igienico-sanitario.

Ai verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritti dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castel Volturno – Impianto terreni, Estratto mappa, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggito

ISPEZIONE USI CIVICI presso l'UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA, preceduta da interrogazione dell'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CASERTA per l'identificazione della **p.lla originaria d'impianto** da cui deriva il fondo, sede di ciascun cespite staggito

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Edilizia Privata, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti ciascun compendio staggito, corredati da istanze abilitative ex ante e/o post - *accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;*

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti ciascun compendio staggito, corredati da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione e/o sequestri:

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta, Archivio Notarile di SMCV: Copia atti di compravendita nell'ultravventennio, note di trascrizione *a favore* (provenienza), note di trascrizione, iscrizione, annotazione *contro* (formalità pregiudizievoli)

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di Napoli, per il reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile del titolare del bene

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del cespite staggito nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc..);

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

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

In data **01.02.2025**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale 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, Legge 03/08/1998 n. 302, per notaio **Giulia Barbagallo** di Palermo in data 19.03.2024, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **18.03.2024**

Premesso che:

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

LOTTO 1. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 33-35 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5436** /ex p.lla 257, ex p.lla 5192, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

LOTTO 2. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 29-31 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5437** /ex p.lla 258, ex p.lla 5193, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

Ciò premesso,

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie **telematiche e cartacee** presso la presso la Conservatoria e l'Archivio notarile di Caserta/SMCV, con le **indagini catastali** su entrambe le banche dati del comune di Castel Volturno - **NCT e NCEU** -, alla luce delle risultanze dello **Stato Civile** e della raccolta dell'**atto di convenzione patrimoniale del 27.06.2002 Rep. 82429 Racc. 25054** presso lo studio del notaio **Maria Luisa D'Anna** di Napoli, **la scrivente NON ha desunto alcuna criticità sostanziale nell'ultraventennio dal pignoramento Rep. 1009/2024**, da sottoporre all'attenzione del GE:

- **né nella concatenazione della provenienza – formalità in favore del bene**
- **né nelle formalità pregiudizievoli – formalità contro il bene**

Unicamente si rileva:

- **Punto 1.** Disallineamento sostanziale tra **risultanze Stato Civile** agli atti del comune di Napoli /Sezione Secondigliano e l'**effettivo regime patrimoniale della famiglia** in cui la parte debitrice esecutata effettua l'acquisto dei beni attualmente staggiti
- **Punto 2.** Discrasia di consistenza tra **estensione reale** dei fondi pertinenziali dei beni staggiti e **estensione catastale** dei medesimi terreni, conforme alle **consistenze compravendute** con atto del '76 per notaio De Vivo
- **Punto 3.** Apparente sussistenza di **pregresso pignoramento in atto** - oltre quello per cui si procede - per **mancata cancellazione** presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta

Punto 1.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata - richiesto in data 15.01.2025 e rilasciato dallo Stato Civile del comune di Napoli (Sezione Secondigliano) allegato alla presente - riporta **erroneamente al 2003** l'anno di stipula della convenzione matrimoniale di scioglimento dell'originario regime di comunione legale in favore della separazione patrimoniale, laddove la raccolta dell'**atto di convenzione matrimoniale** registrato presso l'Ufficio del Registro Atti pubblici di Napoli il **12.07.2002** al n. **12673/1A**, a tutt'oggi reperibile presso l'Archivio del notaio M.L. D'Anna e parimenti allegato alla presente, ha attestato che la **data di scioglimento del regime di comunione legale** risale al **27.06.2002** con nn. Rep. 824**29** e Racc. 250**54** **immediatamente antecedenti** i nn. Rep. 824**30** e Racc. 250**55** dell'**atto di compravendita** del compendio in oggetto, rogitato in medesima data.

Risultanze stato civile:

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 27/06/2003 rep. 82429 racc. 25054 a rogito del Notaio MARIA LUISA D'ANNA del distretto notarile di NAPOLI gli sposi _____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali/scelto il regime della separazione dei beni.
Annotata il 24/10/2003

Atto di convenzione matrimoniale

Repertorio n. <u>82429</u>	Raccolta n. <u>25054</u>
<u>MODIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI</u>	
<u>SCELTA DEL REGIME DI SEPARAZIONE</u>	
<u>REPUBBLICA ITALIANA</u>	
L'anno duemiladue il giorno <u>Ventesche</u>	
del mese di <u>luglio</u>	
<u>27</u> <u>luglio</u> <u>2002</u>	

D I C H I A R A Z I O N E	
I coniugi	in presenza
dei testimoni, dichiarano di scegliere ad ogni effetto e	
conseguenza di legge il regime della separazione dei beni che	
sarà il regime che regolerà il loro rapporto patrimoniale fin	
da oggi.	

Ciò premesso, si accerta che :

- Le unità immobiliari attualmente staggite appartengono al solo in qualità di **beni personali** in forza del subentrato regime di **separazione patrimoniale** persistente all'atto dell'acquisto, giusta precedente sottoscrizione dell'atto di convenzione matrimoniale

Risulta pertanto corretto:

- sia l'acquisto dei beni nella medesima data del **27.06.2002**, in forza di atto di compravendita Rep. **82430 Racc. 25055** per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli, e relativa trascrizione del **02.07.2002** ai nn. 19326/15286, contro i coniugi in favore della parte debitrice eseguita
- sia l'iscrizione d'ipoteca volontaria in data **02.07.2002** ai nn. **19327/2601** derivante da atto di mutuo fondiario del **27.06.2002** Rep. 82431/2002 per notaio *Maria Luisa D'Anna* in Napoli, in favore di contro – formalità pregiudizievole **RINNOVATA** entro la scadenza del ventennio con iscrizione del 10.05.2022 ai nn. 17718/1888
- sia l'atto e trascrizione di pignoramento del **18.03.2024** ai nn. 10960/9031 derivante da atto giudiziario del **19.02.2024**, Rep. 1009/2024, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in favore di contro a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **LOTTI 1. - 2**, in oggetto

Risulta altresì erroneo:

- L'anno di stipula di convenzione patrimoniale annotato a margine dell'estratto di matrimonio, a tutt'oggi agli atti dell'Ufficio Stato Civile del comune di Napoli (Sez. Secondigliano)

Punto 2.

La **VAX** in atti e i medesimi **dati di consistenza** denunciati in **VISURA** - **per entrambi i lotti staggit** - corrispondono solo parzialmente allo stato dei luoghi in situ. Più esattamente l'**estratto di mappa** in atti, mentre denuncia correttamente la *morfologia rettangolare allungata di ciascun fondo* e la relativa *quadratura catastale - p.lla 5436/mq 225 e p.lla 5437/mq 226 -*, rappresenta una **larghezza inferiore** di quanto **riscontrato in situ**, generando una **sostanziale discrasia di quadratura risultante**

Sicché si rileva:

- **mq 225 catastali** denunciati nei dati di visura e rappresentati in vax per ciascun lotto
- **mq 257** circa **superficie fondiaria netta rilevata in situ** - *interna alla perimetrazione escluso l'ingombro delle murature di recinzione, compreso il sedime del manufatto abitativo*
- **mq 271** circa **superficie fondiaria lorda rilevata in situ** - *sino alla mezzeria delle murature perimetrali divisorie da fondi alieni, incluso l'intera muratura fronte strada e il sedime del manufatto abitativo*

Ai fini dell'approfondimento della **discrasia di consistenza** tra **quadratura catastale** dei terreni di pertinenza dei beni staggit e **consistenze fondiarie rilevate in situ**, si è ritenuto necessario ripercorrere a ritroso ulteriormente la storia **traslativa** dei beni sino alla raccolta dell':

- **Atto di compravendita** del **30.09.1976** Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio *Francesco De Vivo* in Napoli, registrato presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli il 19.10.1976 al n. 926/1bis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. il 04.10.1976 ai nn. 19762/17172, con cui la sig.ra vende al2 - che acquista in regime di *comunione legale* dei beni con - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sui **due terreni contigui** in agro Castel Volturno, località "*Lagopiatto*" di **mq 225** cadauno, confinanti a nord con la strada condominiale di lottizzazione a costruirsi, meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune alla:

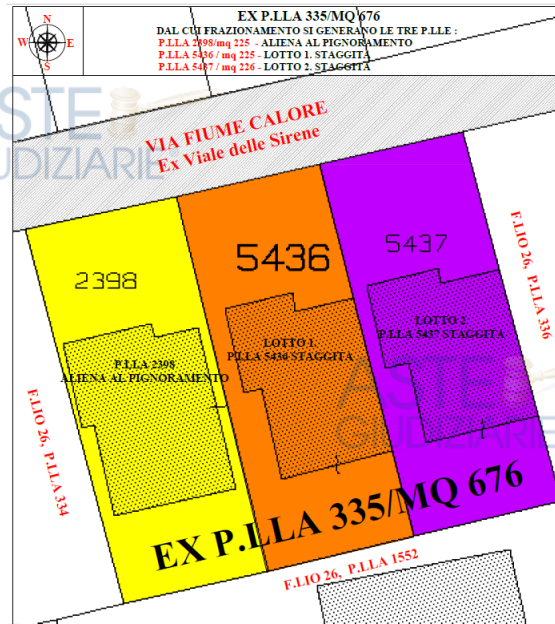
- **partita 5741**(in ditta alla venditrice), f.lio 26, allegato B, p.la terreni **335/a**, **mq 225**, R.D. lire 0,33, R.A. lire 0,11
- **partita 5741**(in ditta alla venditrice), f.lio 26, allegato B, p.la terreni **335/b**, **mq 225**, R.D. lire 0,33, R.A. lire 0,11

I predetti terreni sono distaccati - giusta **tipo di frazionamento n. 11779** - dal fondo di più ampia consistenza originari **mq 676**, meglio identificato al NCT del medesimo comune alla:

- **partita 5741**, f.lio 26, allegato B, p.la terreni **335**, **mq 676** pascolo di classe 3

NB. Ricerche catastali eseguite in proprio hanno attestato che dal **frazionamento** dell'originario fondo **p.la 335/mq 676**, si generano gli attuali **tre terreni contigui** di medesima quadratura, sedi di tre manufatti pressoché uniformi sul piano tipologico, architettonico e ubicativo, **due dei quali oggetto di pignoramento**

- p.lla 5436/mq 225 – sede del cespite staggito
- p.lla 5437 /mq 226 – sede del cespite staggito
- p.lla 2398 / mq 225 - aliena al pignoramento



La discrasia di consistenza è ancor più rilevante se si considera che dalla quadratura catastale di ciascun fondo compravenduto nel '76, in base agli accordi statuiti con il predetto titolo, andava stralciata un'aliquota fondiaria di larghezza costante pari a ml 2,50 quale contributo alla formazione della strada interna di lottizzazione a N/W (attuale Viale Fiume Calore, Ex Viale delle Sirene); quest'ultima, in forza della cessione obbligatoria di una paritetica ed equipollente aliquota fondiaria da parte del fondo opposto, alla stessa afferente, avrebbe assunto una larghezza complessiva ml 5,00.

In dette superfici sono comprese strisce di terreno della larghezza di m.2,50 occorrenti per la costruzione della strada di lottizzazione larga m.5, che congiunge le due strade comunali site ad est ed ovest dell'intero originario fondo.

Pertanto, i fondi compravenduti con atto del '76 in favore del dante causa della parte debitrice eseguita,:

- ex p.la terreni 335/a/mq 225 (attuale p.la 5436)
- ex p.la 335/b/mq 225 (attuale p.la 5437/mq 226)

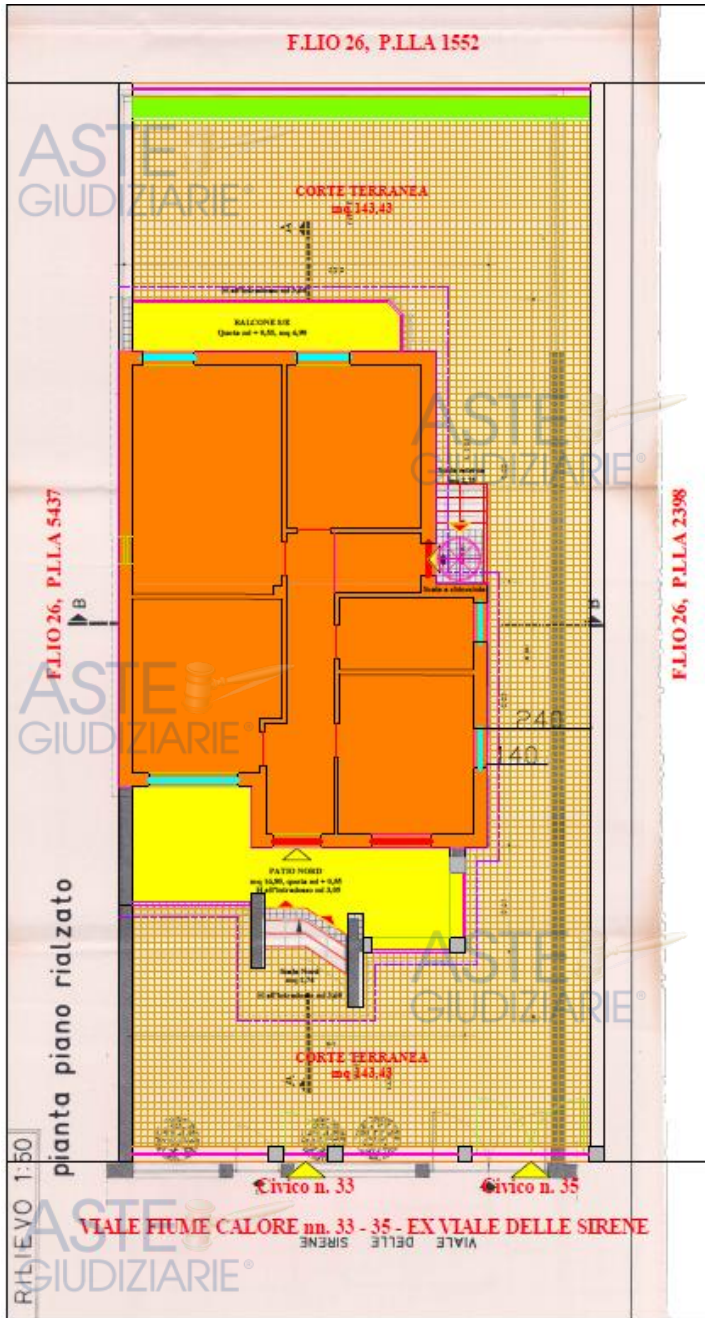
all'esito della cessione della predetta aliquota fondiaria, avrebbero dovuto attestare una superficie ancor più modesta:
viceversa, l'accesso in situ ha confermato consistenze maggiori.

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

Medesima discrasia si rileva tra luoghi in situ e “luoghi plano/alimerici di sanatoria in scala 1:50” - piante, sezioni e prospetti - attestanti una **larghezza del ramo S/W cortilizio** di circa **La ml 1,40** nella porzione baricentrica maggiormente costretta, in luogo di **La ml 2,40** rilevati in situ, ovvero una minor distanza del fronte S/W del manufatto dal confine alieno sul medesimo fianco.

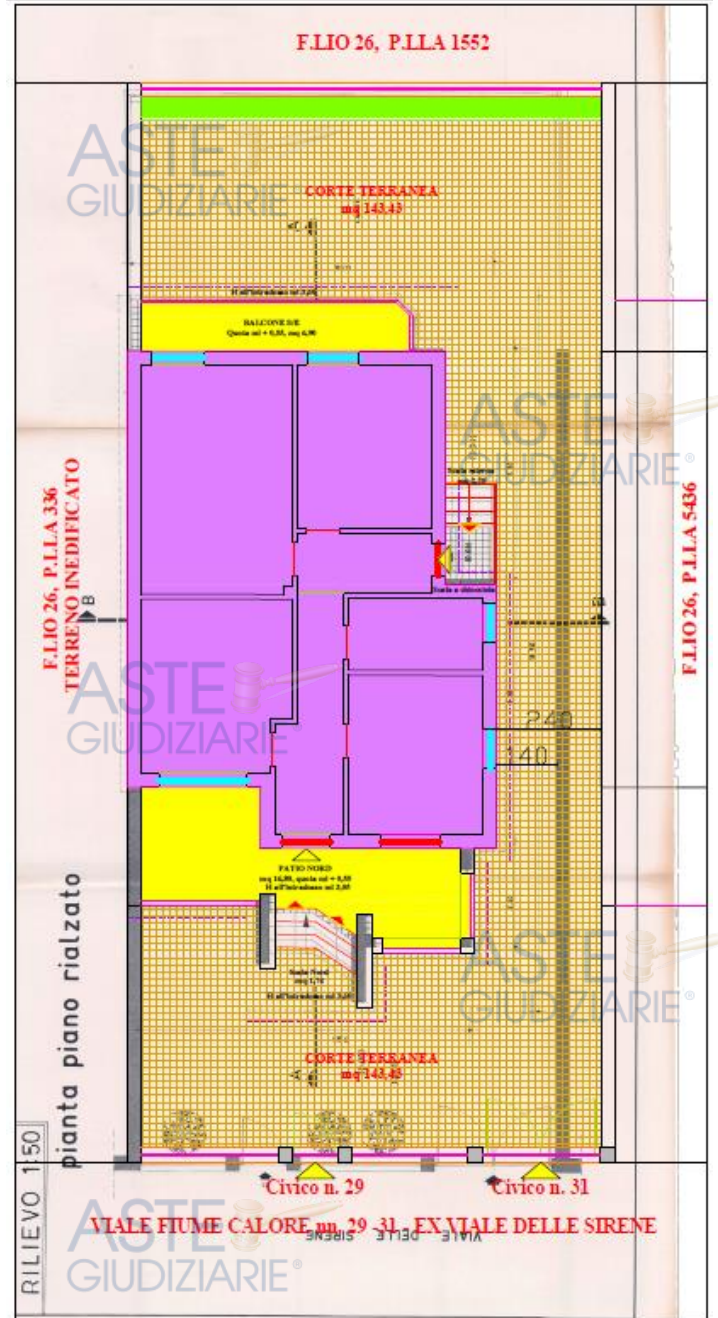
LOTTO 1.

Sovrapposizione luoghi in situ alla pianta di sanatoria
Scala 1: 50



LOTTO 2.

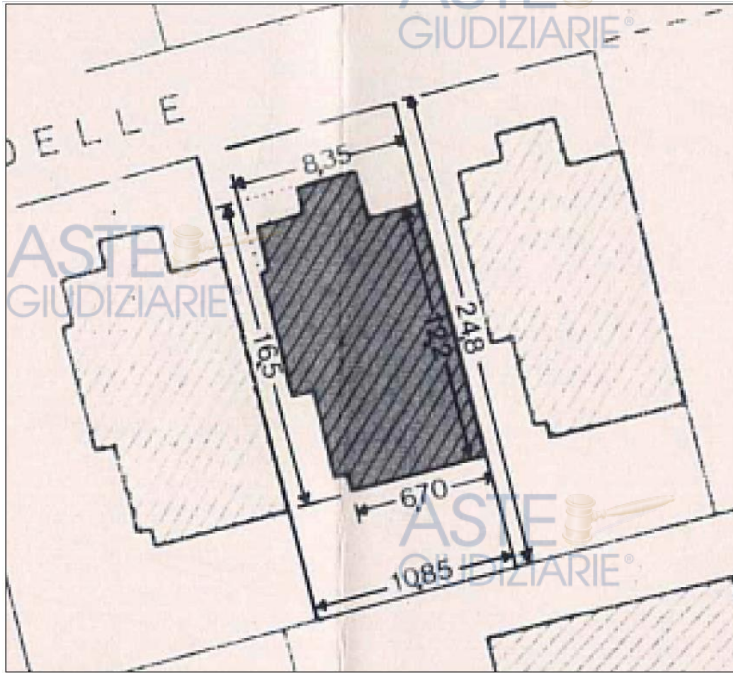
Sovrapposizione luoghi in situ alla pianta di sanatoria
Scala 1: 50



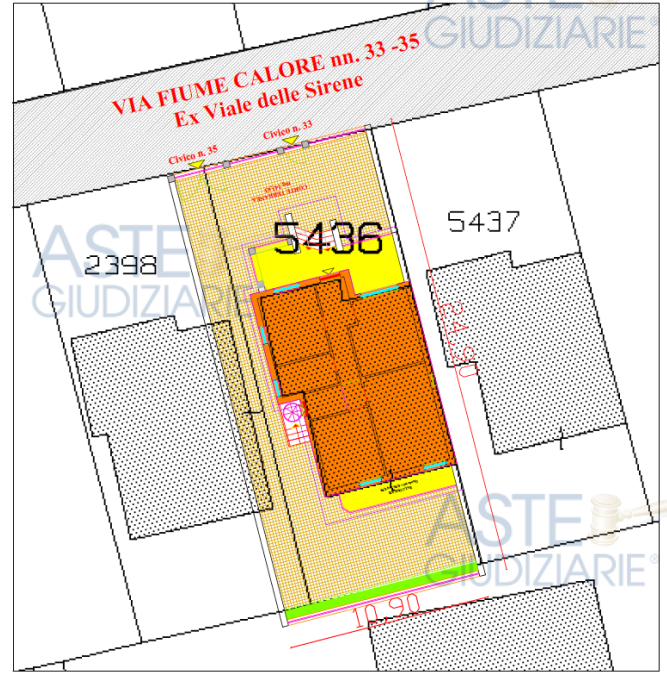
Unicamente la “**planimetria generale di sanatoria in scala 1:500**”, contrassegnata dalla misure d’ingombro della recinzione fondiaria, denuncia una sostanziale corrispondenza con la “**perimetrazione dei luoghi in situ**”:

- **Lu ml 24,80 * La ml 10,85 dichiarati in sanatoria**
- **Lu ml 24,90 * La ml 10,90 riscontrati in situ**

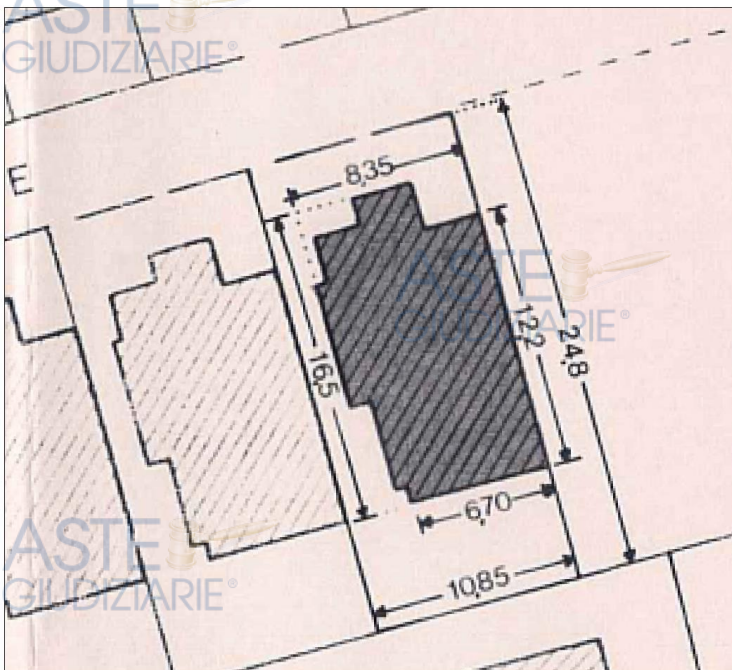
Lotto 1. Planimetria generale di sanatoria



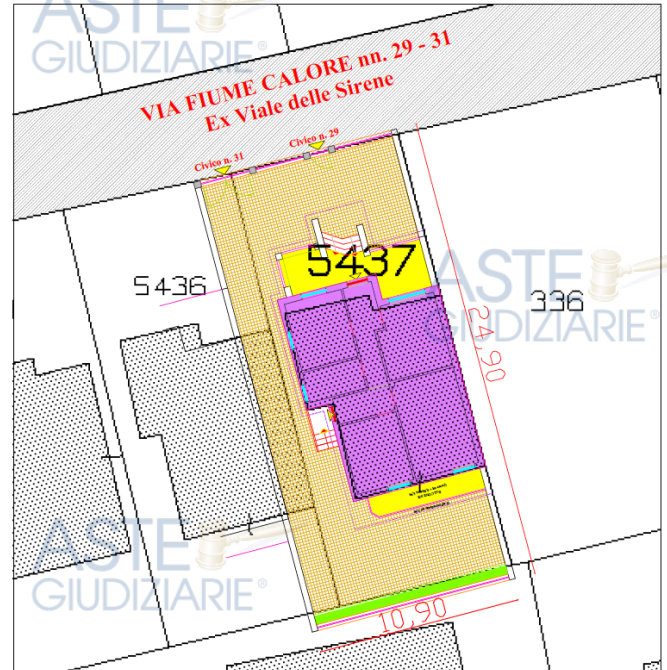
Lotto 1. Sovrapposizione luoghi in situ all'estratto di mappa



Lotto 2. Planimetria generale di sanatoria



Lotto 2. Sovrapposizione luoghi in situ all'estratto di mappa



Punto 3.

Come meglio innanzi esaminato, si rileva la sussistenza in atti ipotecari di un precedente pignoramento trascritto in data 03.10.2011 ai nn. 34097/23790 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 08.08.2011 Rep. 2064/2011, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere su richiesta dall'avv.

- in favore di
- contro
- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui medesimi LOTTI 1. - 2. in Castel Volturmo come sopra identificati

A tal riguardo, le ricerche espletate prontamente dal custode hanno attestato che:

la pregressa procedura esecutiva nascente dal suindicato verbale di pignoramento e gravante sui medesimi immobili di cui all'odierna procedura RGE n. 73/2024:

- era contraddistinta dal n. 679/2011 R.G.E.
- pendeva innanzi al G.E. dott.ssa Ermelinda Mercurio /Tribunale SMCV
- si è conclusa con ordinanza del 19.10.2017 con cui il predetto G.E., preso atto dell'infruttuosità a seguito tre tentativi di vendita al progressivo ribasso, dichiarava la chiusura anticipata della stessa con ordine al Conservatore di annotare la cancellazione della trascrizione dell'atto di pignoramento - cancellazione a tutt'oggi NON VISIBILE agli atti ipotecari telematici

Nello specifico, ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,
si distingue tra:

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, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

Punto 1.

Per entrambe le unità negoziali staggite la documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **18.03.2024** ai nn. 10960/9031 derivante da atto giudiziario del 19.02.2024, Rep. 1009/2024, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi a ritroso al primo titolo inter vivos a carattere traslativo la cui pubblicità è ultraventennale rispetto alla trascrizione di pignoramento:
 - **Atto di compravendita** del **27.06.2002** Rep. 82430 Racc. 25055 per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli, registrato il 16.07.2002 al n. 16712/IV presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caserta /SMCV il 02.07.2002 ai nn. 19326/15286, con cui ciascuno per i propri diritti pari ad **1/2 dell'intero di piena proprietà** in *comunione legale*, ed entrambi solidalmente per l'intero, vendono - che acquista in regime di **separazione patrimoniale** - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** su **due unità immobiliari indipendenti** ad uso abitativo, site nel comune di Castel Volturno, Viale delle Sirene - realizzate *in accessione* su due distinti terreni acquistati nel '76 - meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune ai seguenti estremi:

Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene *erroneamente* **civico 31** (attuale Viale Fiume Calore nn. 33-35)

- **partita 4471** (in ditta alla parte venditrice), **f.lio 26, p.lla 257**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene *erroneamente* **civico 33** (attuale Viale Fiume Calore nn. 29-31)

- **partita 4471** (in ditta alla parte venditrice), **f.lio 26, p.lla 258**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

NB. Le ricerche catastali su entrambe le banche dati hanno attestato la piena corrispondenza – sul piano identificativo **oggettivo** - delle p.lle staggite con le p.lle compravendute con atto del 2002

Unicamente l'atto di compravendita/2002 in oggetto garantisce la continuità ultraventennale dal pignoramento Rep. 1009/2024 delle trascrizioni in favore della parte debitrice eseguita, sulla quota intera di piena proprietà a carico di entrambi i beni staggiti

Come su detto, la raccolta dell'atto di convenzione patrimoniale ha consentito di accertare la correttezza sia del predetto acquisto in favore del solo in regime di separazione patrimoniale, che della contestuale iscrizione d'ipoteca e successiva trascrizione di pignoramento

Punto 2.

- In merito al punto 2, la certificazione in atti garantisce l'inesistenza di pesi di qualsiasi natura che possano inficiare i diritti reali e le quote staggite, ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli dettagliatamente rubricate; garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva dei cespiti staggiti, estremi identificativi della parte debitrice eseguita, identificazione di quota e diritto reale sottoposto a esecuzione.

Tutto ciò premesso,

si conclude asserendo la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti:

- per identificazione del primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento/2024, con cui la parte debitrice eseguita acquisisce il diritto di piena proprietà nella quota intera su entrambe le unità negoziali staggite, in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultravventennio dal pignoramento ex art. 2650 cc.
- per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2024, dettagliatamente rubricate

Schemi approntati dall'esponente:

- Elenco delle formalità a favore /provenienza
- Elenco delle formalità contro/ pregiudizievoli

[Elenco delle formalità in favore del compendio staggito](#)

[Quadro sinottico della provenienza ultraventennale](#)

LOTTO 1. - F.LIO 26, P.LLA 5436 - EX P.LLA 257 – EX P.LLA 5192 - EX VIALE DELLE SIRENE NN. 33-35

LOTTO 2. - F.LIO 26, P.LLA 5437 - EX P.LLA 258 – EX P.LLA 5193 - EX VIALE DELLE SIRENE NN. 29-31

- **Atto di compravendita** del **30.09.1976** Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio *Francesco De Vivo* in Napoli, registrato presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli il 19.10.1976 al n. 926/1bis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. il 04.10.1976 ai nn. 19762/17172, con cui vende al- che acquista in regime di *comunione legale* dei beni con - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sui **due terreni contigui** in agro Castel Volturno, località “*Lagopiatto*” di mq 225 cadauno, confinanti a nord con la strada condominiale di lottizzazione a costruirsi, e meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune alla:
 - **partita 5741**(in ditta alla venditrice), f.lio 26, allegato B, p.lla terreni **335/a**, mq 225, R.D. lire 0,33, R.A. lire 0,11
 - **partita 5741**(in ditta alla venditrice), f.lio 26, allegato B, p.lla terreni **335/b**, mq 225, R.D. lire 0,33, R.A. lire 0,11

I predetti terreni sono distaccati - giusta **tipo di frazionamento n. 11779** - dal fondo di più ampia consistenza meglio identificato al NCT del medesimo comune alla:

- **partita 5741**, f.lio 26, allegato B, p.lla terreni **335**, pascolo di classe 3, originari **mq 676**

NB. Dal fronte settentrionale delle suddette superfici andranno distaccate due strisce di terreno della larghezza costante di **ml 2,50** quale contributo alla formazione della **strada di lottizzazione** (ex Viale delle Sirene, attuale Viale Fiume Calore) della larghezza costante di **ml 5,00**, in attraversamento del complesso edilizio e in collegamento delle strade comunali a est e ovest

In merito alla provenienza:

La parte alienante dichiara che quanto compravenduto le perviene, *infra maggiore consistenza*, da potere
....., giusta atto di compravendita del **07.11.1970** per notaio *Gabriele Valente*, registrato a Napoli il 25.11.1970 al n. 24318 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 21.11.1970 al n. 33789

Atto di compravendita del **27.06.2002** Rep. 82430 Racc. 25055 per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli, registrato il 16.07.2002 al n. 16712/IV presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caserta /SMCV il 02.07.2002 ai nn. 19326/15286, con, ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 dell'intero di piena proprietà in *comunione legale*, ed entrambi solidalmente per l'intero, vendono - che acquista in regime di **separazione patrimoniale**, come da allegato **atto di convenzione matrimoniale** per notaio ML. D'Anna del **27.06.2002** Rep. 82429 Racc. 25054 registrato presso l'Ufficio del Registro Atti pubblici di Napoli il **12.07.2002** al n. **12673/1A_-** il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** su **due unità immobiliari indipendenti** ad uso

abitativo, site nel comune di Castel Volturno, Viale delle Sirene, realizzate *in accessione* sui predetti terreni acquistati nel '76, e meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune ai seguenti estremi:

Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene *erroneamente* **civico 31** (attuale Viale Fiume Calore nn. 33-35)

- **partita 4471** (in ditta alla parte venditrice), **f.lio 26**, **p.lla 257**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene *erroneamente* **civico 33** (attuale Viale Fiume Calore nn. 29-31)

- **partita 4471** (in ditta alla parte venditrice), **f.lio 26**, **p.lla 258**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

In merito alla legittimità urbanistica

La parte alienante dichiara che quanto compravenduto è stato realizzato *in accessione* sui terreni - **P.lla 335/a**, mq 225, **P.lla 335/b**, mq 225 – acquistati nel '76 ai rogiti del notaio Francesco De Vivo, **in assenza di richiesta e rilascio di concessione edilizia**, per cui sono state presentate all'UTC di Castel Volturno **due distinte domande di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 - non ancora evase - per tipologia 1. di abuso in zona E/agricola, ultimata nel primo semestre del '76 in area soggetta esclusivamente a vincolo ambientale e non anche a vincolo idrogeologico e a usi civici:**

- **p.lla 257 /attuale p.lla 5436/civici 33- 35 (Lotto 1.):** domanda di CE in sanatoria del 01.04.1986 protocollo n. 2174, **pratica n. 5297**, con versamento oblazione
- **p.lla 258 /attuale p.lla 5437 civici 29- 31 (Lotto 2):** domanda di CE in sanatoria del 01.04.1986 protocollo n. 2174, **pratica n. 5295**, con versamento oblazione

Elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dei due lotti:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 18.03.2024 ai nn. 10960/9031 (derivante da atto giudiziario del 19.02.2024, Rep. 1009/2024, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, entrambe le unità negoziali staggite risultano libere da pesi di qualsiasi natura, ad eccezione delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **02.07.2002** ai nn. **19327/2601** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **27.06.2002** Rep. 82431/2002 per notaio *Maria Luisa D'Anna* in Napoli:

- **in favore** di (*creditore ipotecario*)
- **contro** (*debitore ipotecario*)

Debitori non ipotecari:

- **contro**
- **contro**

- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € **129.000** per un totale € **258.000** al tasso d'interesse annuo 4,75% da restituire in anni 20
- **a carico** del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2.** in castel Volturno, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

LOTTO 1. Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene

— **f.lio 26, part. 257**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc, Piano terra

LOTTO 2. Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene

— **f.lio 26, part. 258**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc, Piano terra

NB. La predetta iscrizione ipotecaria risulta RINNOVATA con iscrizione del 10.05.2022 ai nn. 17718/1888 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare (*formalità successiva nella quale la presente nota è formalità di riferimento*)

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il	10/05/2022	Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV	
Registro particolare n.	1888	Registro generale n.	17718
Tipo di atto:	0668	- IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **03.10.2011** ai nn. 34097/23790 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 08.08.2011 Rep. 2064/2011, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e richiesta dall'avv.

- **in favore di**
- **contro**
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2.** in Castel Volturno, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

LOTTO 1. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene

— **f.lio 26, part. 257**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc, Piano terra

LOTTO 2. Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Sirene

— **f.lio 26, part. 258**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc, Piano terra

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **10.05.2022** ai nn. 17718/1888 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, **in rinnovazione dell'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **02.07.2002** ai nn. 19327/2601 derivante da **atto di mutuo fondiario** del **27.06.2002** Rep. 82431/2002 per notaio *Maria Luisa D'Anna* in Napoli:

- **in favore di** (*creditore ipotecario subentrato*)
- **contro** (*debitore ipotecario*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 129.000 per un totale € 258.000 al tasso d'interesse annuo 4,75% da restituire in anni 20
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2.** in castel Volturno, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

LOTTO 1. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Silene

— **f.lio 26, part. 5436** /ex p.lla 257, ex p.lla 5192, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc, Piano terra

LOTTO 2. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale delle Silene

— **f.lio 26, part. 5437** /ex p.lla 258, ex p.lla 5193, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc, Piano terra

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **18.03.2024** ai nn. 10960/9031 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 19.02.2024, Rep. 1009/2024, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, richiesto dallo studio legale Cesare/Napoli

- in favore di

- contro

- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **LOTTI 1. - 2.** in Castel Volturno, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

LOTTO 1. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato)

— **f.lio 26, part. 5436** /ex p.lla 257, ex p.lla 5192, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc,
Piano terra

LOTTO 2. - Appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato)

— **f.lio 26, part. 5437** /ex p.lla 258, ex p.lla 5193, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, Viale delle Silene snc,
Piano terra

Quadro D:

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 279.927,12 oltre interessi fino al saldo e spese.

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento Rep. 1009/2024, 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 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 Rep. 1009/2024, 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 identificativo-allineamento 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 esecutato e gli immobili in oggetto

SEGUE FORMAZIONE MOTIVATA DEI LOTTI

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del compendio staggito, si prospetta la composizione di due distinti lotti coincidenti con le **diverse p.lle:**

LOTTO 1. – Diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 33-35 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5436 /ex p.lla 257, ex p.lla 5192**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

LOTTO 2. – Diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 29-31 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5437 /ex p.lla 258, ex p.lla 5193**, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra

Motivazioni:

Totale autonomia dei beni sul piano:

- identificativo **catastale oggettivo** su entrambe le banche dati - NCT e NCEU -
- **accessi e fruibilità** da distinti civici e cancellate
- **materiale separazione** dei fabbricati, a mezzo ampia intercapedine cortilizia e recinzione muraria - a fronte della contiguità delle p.lle terreni - e conseguente separazione dei relativi lastrici solari di copertura
- **dotazione di un completo corredo di accessori** necessari per l'ottimale svolgimento della funzione residenziale, cui entrambi i beni sono deputati, incluso l'area cortilizia esclusiva variamente impiegabile a parcheggio e area ornamentale
- **sufficiente quadratura interna ed esterna ornamentale** per il pieno svolgimento della destinazione abitativa

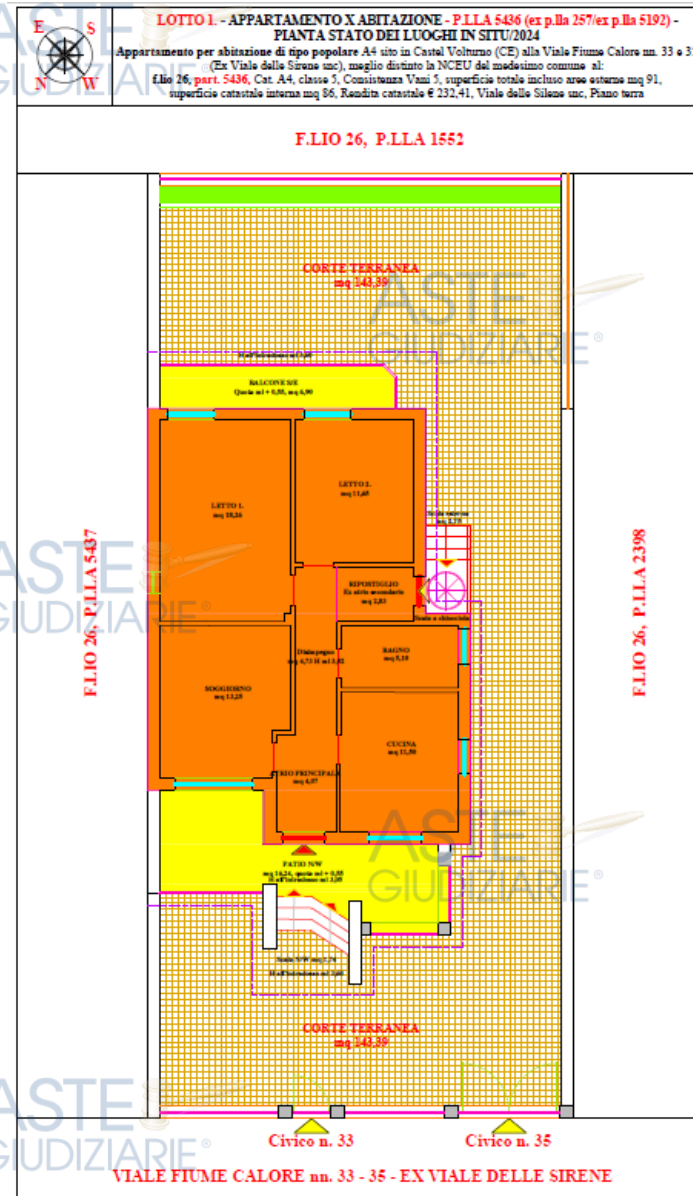
Inutile e svantaggioso appesantimento economico della presente vendita giudiziarie con la formazione di un lotto unitario, comprendente entrambi i beni staggiti, attesa la legittima possibilità di acquisizione contestuale dei due villini e della plausibile riunione degli stessi all'interno di un'unica realtà immobiliare – *previo apertura di varco o eliminazione della recinzione muraria interna trasversale* – consentendo la condivisione delle aree esterne

Ciò premesso,

si propone la vendita del compendio in due distinti lotti, come sopra identificati

LOTTO 1. – Diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 33-35 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5436** /ex p.lla 257, ex p.lla 5192, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra



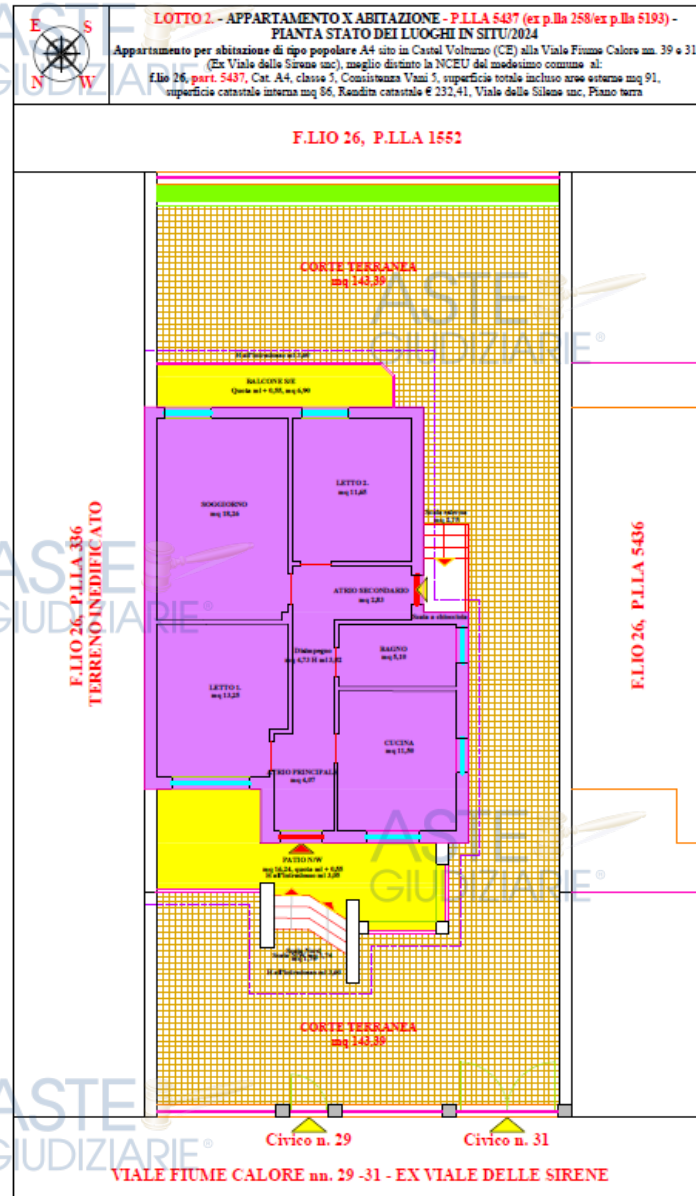
Il più probabile “**VALORE BASE D’ASTA**” del LOTTO 1/P.LLA 5436 come sopra identificato, valutato nel mese di gennaio 2025 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 40.000

INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

LOTTO 2. - Diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento per abitazione di tipo popolare /piano terra (rialzato), Viale Fiume Calore n. 29-31 (ex Viale delle Sirene)

- **f.lio 26, part. 5437** /ex p.lla 258, ex p.lla 5193, Cat. A4, classe 5, Consistenza Vani 5, superficie totale incluso aree esterne mq 91, superficie catastale interna mq 86, Rendita catastale € 232,41, Viale delle Silene snc, Piano terra



Il più probabile “**VALORE BASE D’ASTA**” del LOTTO 2/P.LLA 5437 – come sopra identificato - valutato nel mese di gennaio 2025 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 37.000

INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti



ALLEGATI



ELABORATI GRAFICI

Lotto 1.:

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni:** inserimento stato di fatto in **VAX/2024** stampata in data 03.09.2024 prot. T293021/2024
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto ai **grafici di scheda** del 26.06.1977
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione stato di fatto ai **grafici di sanatoria** di cui alla domanda di CE in sanatoria del 01.04.1986 protocollo n. 2174, **pratica n. 5297**
- **Pianta stato dei luoghi in situ** - quotata e non -
- **Poligono delle aree legittime** per la determinazione della superficie commerciale vendibile, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile



Lotto 2.:

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni:** inserimento stato di fatto in **VAX/2024** stampata in data 03.09.2024 prot. T293021/2024
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto ai **grafici di scheda** del 26.06.1977
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione stato di fatto ai **grafici di sanatoria** di cui alla domanda di CE in sanatoria del 01.04.1986 protocollo n. 2174, **pratica n. 5295**
- **Pianta stato dei luoghi in situ** - quotata e non -
- **Poligono delle aree legittime** per la determinazione della superficie commerciale vendibile, 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.:

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 26, p.la terreni 5436

- Impianto terreni attuale stampato in data 03.09.2024 prot. T293021/2024
- Visura storica terreni - f.lio 26, p.la terreni 5436/ente urbano/mq 225

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 26, p.la fabbricati 5436

- Elenco Immobili - f.lio 26, p.la fabbricati 5436
- Visura storica fabbricati - f.lio 26, p.la fabbricati 5436, SUB - P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 26, p.la fabbricati 5436, SUB - P.T., scheda del 26.06.1977



Lotto 2.:

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 26, p.la terreni 5437

- Impianto terreni attuale stampato in data 03.09.2024 prot. T293021/2024
- Visura storica terreni - f.lio 26, p.la terreni 5437/ente urbano/mq 226

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 26, p.la fabbricati 5437

- Elenco Immobili - f.lio 26, p.la fabbricati 5437
- Visura storica fabbricati - f.lio 26, p.la fabbricati 5437, SUB - P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 26, p.la fabbricati 5437, SUB - P.T., scheda del 26.06.1977

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

Lotto 1. - Lotto 2.

Ispezione ipotecaria x soggetto:

ISPEZIONI STATO CIVILE

Lotto 1. - Lotto 2.

Comune di Napoli/Secondigliano: richieste e solleciti pec estratto matrimonio con annotazioni marginali

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Lotto 1. - Lotto 2.

Atto di compravendita del **30.09.1976** Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio *Francesco De Vivo* in Napoli, registrato presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli il 19.10.1976 al n. 926/1bis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di S.M.C.V. il 04.10.1976 ai nn. 19762/17172

Nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - del 04.10.1976 ai nn. 19762/17172 derivante da **atto di compravendita** del **30.09.1976** Rep. 204388, Racc. 17744 per notaio *Francesco De Vivo* in Napoli, registrato presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli il 19.10.1976 al n. 926/1bis

Atto di Convenzione matrimoniale del **27.06.2002** Rep. 824²⁹ Racc. 250⁵⁴, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti pubblici di Napoli il 12.07.2002 al n. 12673/1A, a tutt'oggi reperibile presso l'Archivio del notaio ML.D'Anna

Atto di compravendita del **27.06.2002** Rep. 824³⁰ Racc. 250⁵⁵ per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli, registrato il 16.07.2002 al n. 16712/IV presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caserta /SMCV il 02.07.2002 ai nn. 19326/15286

Nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - del 02.07.2002 ai nn. 19326/15286 derivante da **atto di compravendita** del **27.06.2002** Rep. 82430 Racc. 25055

per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli, registrato il 16.07.2002 al n. 16712/IV presso l'Ufficio atti pubblici di Napoli

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotto 1. - Lotto 2.

Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria del **02.07.2002** ai nn. **19327/2601** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **27.06.2002** Rep. 82431/2002 per notaio *Maria Luisa D'Anna* in Napoli

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del **03.10.2011** ai nn. 34097/23790 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 08.08.2011 Rep. 2064/2011, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e richiesta dall'avv.

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **10.05.2022** ai nn. **17718/1888** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, **in rinnovazione dell'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **02.07.2002** ai nn. **19327/2601** derivante da **atto di mutuo fondiario** del **27.06.2002** Rep. 82431/2002 per notaio *Maria Luisa D'Anna* in Napoli

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **18.03.2024** ai nn. 10960/9031 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 19.02.2024, Rep. 1009/2024, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, richiesto dallo studio legale

INDAGINI USI CIVICI

Lotto 1. - Lotto 2.

- **02.09.2024 - 16.09.2025- RICHIESTE E SOLLECITI PEC - UTC CASTEL VOLTURNO**
- **22.01.2025 - RICHIESTA PEC - UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA**
- **..01.2025 - COMUNICAZIONE PEC AFFRANCO USI CIVICI - UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA**

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Lotto 1. - Lotto 2.

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. CASTEL VOLTURNO - Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo
- **Estremi di legittimità urbanistica**

Lotto 1: Pratica di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 - del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5297

Lotto 2: Pratica di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 - del 01.04.1986 protocollo n. 2174, pratica n. 5295



NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI
NORMATIVA URBANISTICA ADOTTATA E NON ANCORA APPROVATA - PUC 2021

Lotto 1. - Lotto 2

- LEGGE 17/82 DEL 20/03/1982 NORME TRANSITORIE PER LE ATTIVITÀ URBANISTICO/EDILIZIE NEI COMUNI DELLA REGIONE CAMPANIA
- ART. 9 DPR 380/2001
- ZONIZZAZIONE PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO: DESTINAZIONE URBANISTICA E PROSPETTO VINCOLI - COMUNE DI CASTEL VOLTURNO - F.LIO 40, P.LLA TERRENI 5246
- ART. 43, ZONA B - NTA PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI



Lotto 1. - Lotto 2

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2024/ I Semestre/Comune di Castel Volturno/ ZONA D10 -
PERIFERICA/BAGNARA- LAGO %20 PIATTO – DESTRA %20 VOLTURNO, categoria prevalente: abitazioni civili

