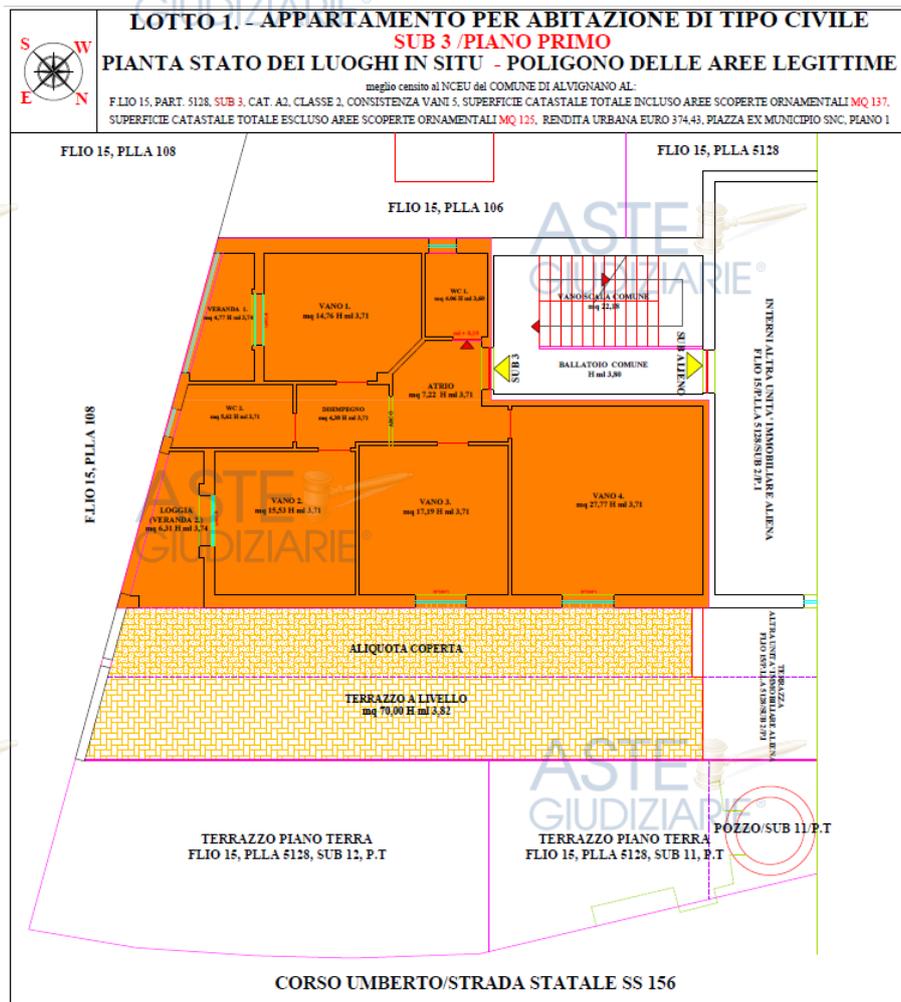


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. PRESIDENTE DOTT. ROBERTO PELUSO
PROCEDURA R.G.E. n. 118/2023

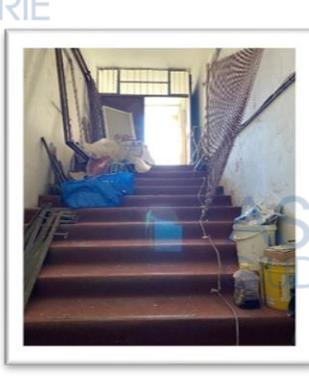
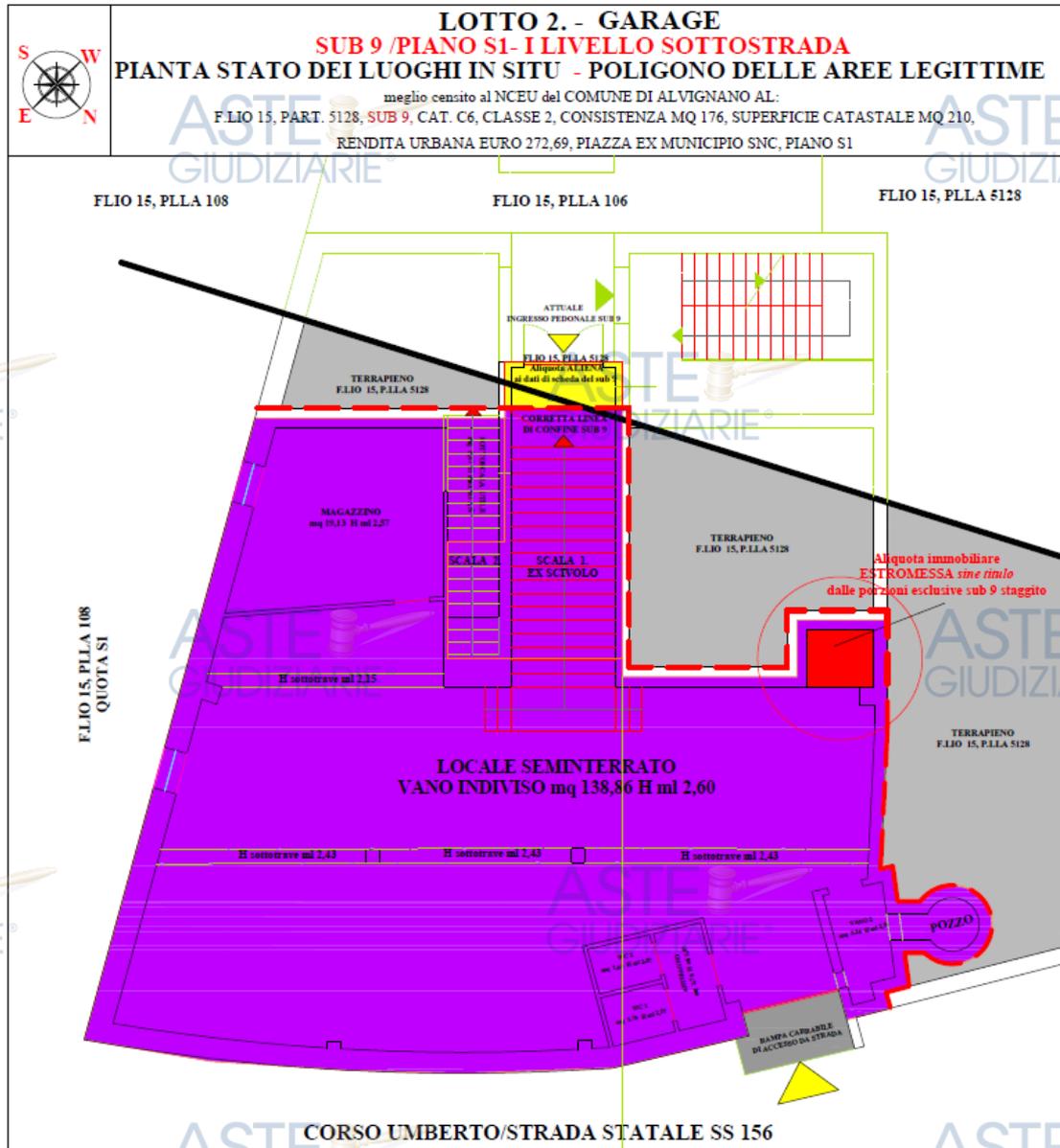
**LOTTO 1.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:
APPARTAMENTO PER ABITAZIONE, COMUNE DI ALVIGNANO, PIAZZA MONUMENTO n. 10, PIANO PRIMO
F.LIO 15, P.LLA 5128, SUB 3, CAT. A2, P.I**



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

**GARAGE SEMINTERRATO, COMUNE DI ALVIGNANO, PIAZZA MONUMENTO n. 10, 1 LIVELLO SOTTOSTRADA
F.LIO 15, P.LLA 5128, SUB 9, CAT. C6, P.SI**



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



CREDITORE PROCEDENTE



.....
peo:

pec:.....



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



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



CAPITOLO I.

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. 118/2023, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, **Presidente Dott. Roberto Peluso**, provvedeva con ordinanza del **19.11.2022** 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 2 lotti - disamina ipotecaria + formazione motivata dei lotti**
- **N. 2 elaborati peritali distinti per ciascun lotto, con relativi allegati**

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

In data **19.12.2023**, 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 -, si recava presso i luoghi staggiti - **n. 2 subalterni urbani** in Alvignano, piazza Monumento n. 10 (ex piazza Municipio n. 10) porzioni del medesimo fabbricato p.lla urbana 5128, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.I., meglio censito al NCEU del comune di Alvignano al:

- F.lio 15, part. 5128, **sub 3**, cat. A2, classe 2, consistenza vani 5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 137, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 125, Rendita urbana euro 374,43, Piazza ex Municipio snc, Piano 1

Locale autorimessa al piano seminterrato, meglio censito al NCEU del comune di Alvignano al:

- F.lio 15, part. 5128, **sub 9**, cat. C6, classe 2, consistenza mq 176, superficie catastale mq 210, Rendita urbana euro 272,69, Piazza ex Municipio snc, Piano S1

Il presente accesso - unitamente ad un **secondo ed ultimo sopralluogo** effettuato in proprio in data **04.06.2024**, con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia per ulteriori *verifiche metriche* - ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento giusta rilevamento - **per ciascuna unità fabbricata** - di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne e relativo rilievo fotografico, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicenze di ogni fronte, esposizione,

ASTE
GIUDIZIARIE®

orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario, stato di possesso e occupazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, e all'ulteriore verbale redatto in proprio, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni del Comune di Alvignano - Estratto mappa terreni, Visure catastali

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

- Sezione Edilizia Privata - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il fabbricato di pertinenza e 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 fabbricato di pertinenza e il compendio staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri
- Prospetto vincoli e zonizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di SMVC e relativo Archivio Notarile: Copia atti di compravendita nell'ultraventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni, ispezioni per nominativo e alla Camera di Commercio (società locataria);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU e TELEMATICHE presso le agenzie e i siti maggiormente accreditati, ai fini del rilevamento delle quotazioni fondiariale e urbane correnti, per la specifica destinazione d'uso

Non si è proceduto ad alcuna ispezione inerente lo stato civile della debitrice esecutata, finalizzata al reperimento dell'estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali, in ragione della della stessa. Non è stato possibile, altresì, reperire la [visura ipotecaria camerale](#) in ragione della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non si è proceduto ad alcuna ispezione condominiale stante la *dichiarata inesistenza* (da parte debitrice esecutata) di alcuna realtà condominiale, per unitarietà della titolarità soggettiva su tutti i subalterni del fabbricato in capo alla stessa

In data **25.06.2024**, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 **20.06.2023** per notaio **Maria Landolfo** in Napoli, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **14.06.2023**

Incrociando le risultanze delle **consultazioni ipotecarie** - cartacee dirette presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di SMCV con le ispezioni ipotecarie telematiche-, la scrivente **NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E.** né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - *formalità in favore* del compendio staggito -, né nelle *formalità pregiudizievoli* a carico di ciascun bene

Viceversa, da **indagini catastali al NCT** - giusta sovrapposizione del rilievo dei luoghi in situ all'estratto di mappa /vax 2023 - l'esponente ha desunto un **disallineamento sostanziale di perimetrazione e sagoma** (di cui al successivo **Punto 1.**), *con plausibili riflessi discriminanti sulla garanzia della continuità delle trascrizioni in favore del compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento, con particolare riguardo al sub 9/lotto 2.*

Inoltre, sempre con riferimento al Lotto 2., si evidenziano alcune *problematiche privatistiche* (di cui al successivo **Punto 2.**), derivanti dall'interpretazione dei dati di **scheda catastale** agli atti dal 1981

Punto 1.

1. Sostanziale disallineamento tra *perimetrazione in situ* della p.lla terreni 5128 di pertinenza del fabbricato di cui è parte il compendio staggito e *perimetrazione catastale* del medesimo mappale - *incongruenza coinvolgente parte del sub 9 staggito /garage seminterrato* -

Punto 2.

2. Definizione della consistenza legittima del LOTTO 2/SUB 9

- Commistione rappresentativa della *scala 2.* - rampante di collegamento tra sub 9/P.S1 staggito e sub 12/P.T alieno al pignoramento - nella schede catastali di entrambi i subalterni
- Commistione rappresentativa del c.d. *scivolo - scala 1.* baricentrica di accesso esclusivo al sub 9/P.S1 staggito - nella schede catastali del sub 9 e sub 12
- Definizione del confine S/W del predetto *scivolo*

Punto 1.:

Sostanziale disallineamento tra *perimetrazione in situ* della p.lla terreni 5128 di pertinenza del fabbricato di cui è parte il compendio staggito e *perimetrazione catastale* del medesimo mappale - incongruenza coinvolgente parte del sub 9 staggito /garage seminterrato -

Dal confronto tra:

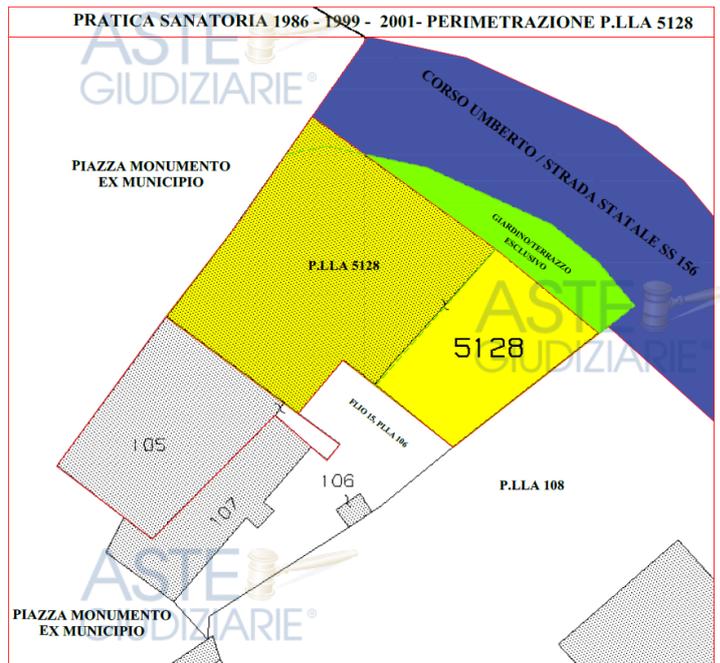
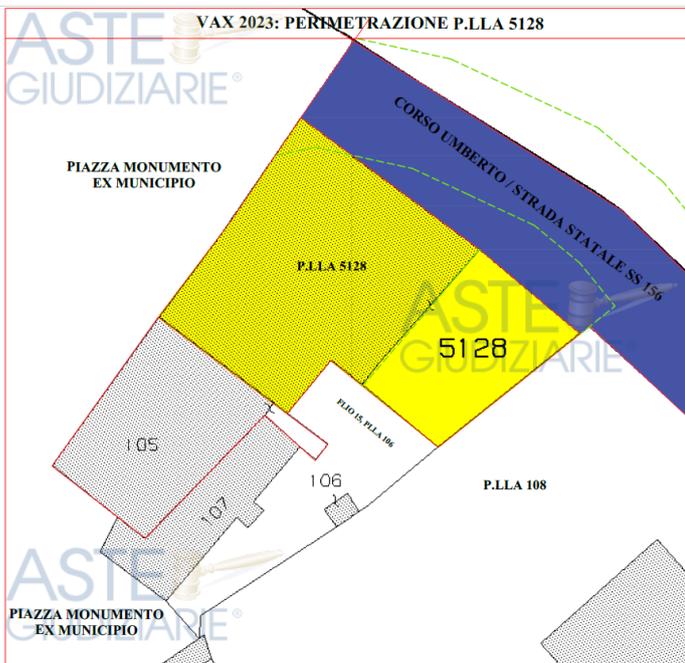
- perimetrazione della p.lla terreni 5128 rappresentata in **Vax/2023** stampata dall'esponente in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- perimetrazione **riscontrata in situ/2023** e conformemente rappresentata nei **grafici di sanatoria/1986-2001**

si rileva *tra le stesse* una **sostanziale discrasia - morfologica e quantitativa** - derivante dall'estroffessione **riscontrata in situ** del confine N/E basamentale dai limiti fondiari, spanciando, con traiettoria curvilinea, sulla strada di accesso/ Corso Umberto (Strada Statale SS 156); quest'ultima a sua volta, sposta a N/E la propria area di sedime accentuando la traiettoria curvilinea, come meglio sotto schematizzato.

NB. Il **presunto sconfinamento a N/E** dell'*edificato basamentale* dai limiti della p.lla terreni 5128 rappresentati in estratto di mappa - nella misura approssimativa di circa **mq 90** risultante dalla differenza tra superficie catastale dichiarata/**mq 513** e superficie rinvenuta in situ, circa **mq 603** - coinvolge **parte del garage seminterrato** e parte dei sovrastanti terrazzi terranei pertinenziali - sub 11 e 12 - alieni al pignoramento

VAX/2023 Impianto terreno p.lla 5128

Pratica sanatoria/1986 e stato dei luoghi in situ/2023

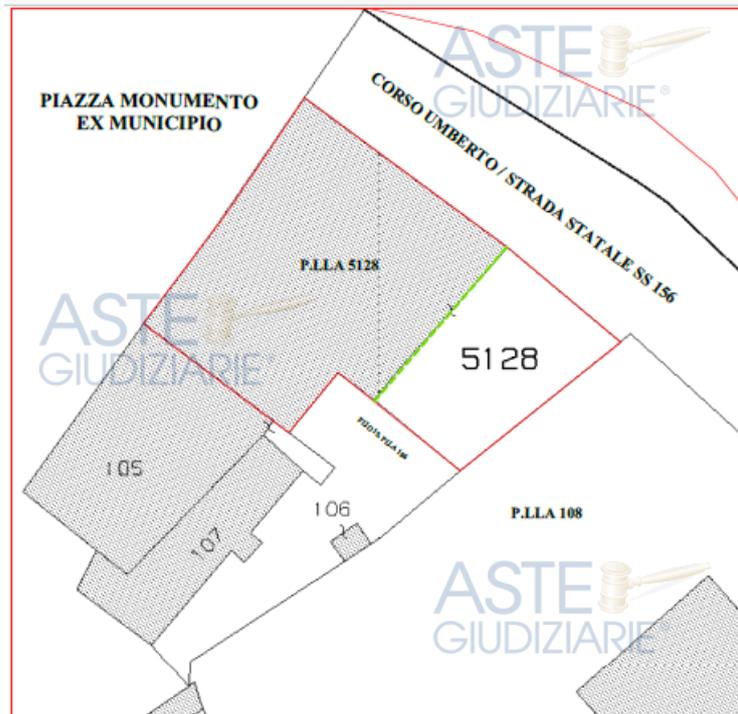


Area curvilinea di sconfinamento su strada



È presumibile che:

il TM - Tipo Mappale - della p.lla terreni 5128 in atti/ 2024 sia cristallizzato ad una primordiale fase accrescitiva del fabbricato, allorquando il *nucleo edificato*, di minor estensione, era limitato alla tranche d'angolo N/W - N/E esposta su Piazza e Strada, mentre la porzione N/E - S/E retrostante, *inedificata*, accoglieva un ampio **giardino pertinenziale**



Ciò premesso, si conclude per una doppia plausibile ipotesi
all'origine del suesposto disallineamento:

1. Rappresentazione NON aggiornata di perimetrazione e sagoma del terreno p.lla 5128 agli atti del NCT
2. Acquisto - con altro non definito titolo - della p.lla terreni di sconfinamento su cui ricade parte del sub 9/seminterrato e dei sovrastanti terrazzi terranei alieni al pignoramento

Si demanda al GE ogni determinazione

in merito alla necessità di estendere le indagini ipotecarie alla ricerca di un eventuale titolo traslativo all'origine dell'acquisto della porzione di sconfinamento su cui insiste parte del sub 9 staggito, precisando che, laddove il caso rientri nella predetta II ipotesi - ovvero laddove parte del fabbricato traccimi dai limiti della p.lla 5128 sconfinando su p.lla aliena (area stradale), l'identificazione del predetto titolo di acquisto è discriminate ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sul predetto bene

Punto 2.

Definizione della consistenza legittima del LOTTO 2/SUB 9

Premesso che la problematica privatistica appresso esposta è generata dalla commistione funzionale tra sub 9/P.S1 staggito e sub 12/P.T- sovrastante unità commerciale aliena al pignoramento -, ciò premesso si distinguono tre distinte criticità:

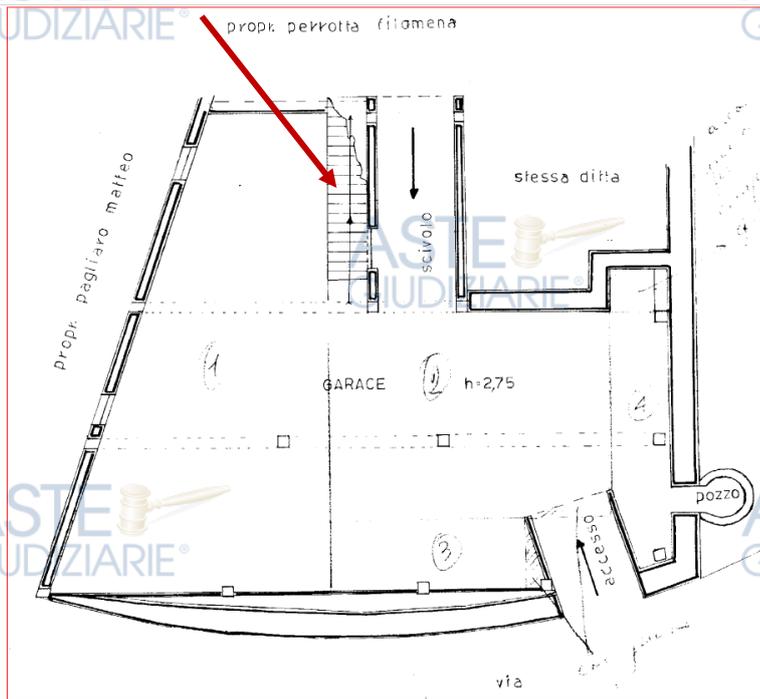
- a. Commistione rappresentativa della scala 2. - rampante di collegamento tra sub 9/P.S1 staggito e sub 12/P.T alieno al pignoramento - nella schede catastali di entrambi i subalterni
- b. Commistione rappresentativa del c.d. scivolo - scala 1. baricentrica di accesso esclusivo al sub 9/P.S1 staggito - nella schede catastali del sub 9 e sub 12
- c. Definizione del confine S/W del predetto scivolo

Lettera a.

- **Catastalmente** l'accesso al sub 9 dalla corte comune resta garantito sia dalla rampa baricentrica /**scala 1.** (ex scivolo) che dall'attigua **scala 2.** previo immissione nella cucina del **sub 12/P.T**, alieno al pignoramento: il predetto rapporto privatistico viene sigillato con la rappresentazione della scala 2. nelle schede di entrambi i subalterni in oggetto - giusta unitarietà della titolarità soggettiva sugli stessi in capo all'attuale debitrice esecutata - la cui denuncia risale rispettivamente al 1981/sub 9 e al 2009/sub 12
- **Di fatto**, l'accesso in situ ha attestato l'interdizione del predetto ingresso alternativo, giusta apposizione di tamponatura muraria al piede della scala in oggetto, prima dell'immissione negli **interni** del sub 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 9/P.S1



ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 12/P.T



Orbene, sul mero piano privatistico, a modesto parere dell'esponente,
stante la mancata **separazione catastale** degli accessi, con preposto e propedeutico accatastamento *antecedente* la data
di trascrizione di pignoramento/2023:

Il **sub 9** detiene la **piena proprietà dell'area d'ingombro della scala** e, altresì, il **diritto di accesso** ai suoi interni (alternativo alla scala 1. baricentrica), giusta immissione nel sovrastante **sub 12/P.T/C1** - **fondo dominato e servente alieno al pignoramento** - transitando per l'ambiente principale di quest'ultimo (attuale *cucina* servita dalla corte comune): la circostanza - tutt'altro che marginale - consente al **sub 9** - **e non altrettanto al sub 12** - di rimuovere la scala ripristinando - nell'area d'ingombro della stessa - la **continuità strutturale della relativa porzione di solaio a copertura del sub 9** (ovvero di calpestio dell'unità terranea) giusta opportuna tamponatura della foratura d'impalcato e definitiva perdita del diritto di accesso dagli interni del sub 12.

Lettera b.

Problematica della rappresentazione della **scala 1. baricentrica/ex scivolo** nelle **pertinenze esclusive** di entrambi i subalterni - **sub 12/P.I** e **sub 9/P.S1** - .

Nel caso di specie, tuttavia, il **dubbio privatistico** generato si dipana facilmente in ragione dell'assenza di collegamento interno tra i due subalterni, attraverso la scala in oggetto: **in altri termini il rampante baricentrico (ex scivolo) è elemento di collegamento esclusivo tra corte comune e sub 9 e NON tra sub 12 e sub 9**. Nella fattispecie la scala 1. collega la **corte comune p.lla 5128** (a sua volta servita dal vialetto comune p.lla 106) e gli **interni del sub 9**

Anche in tal caso l'eventuale volontà di sottrarre alle pertinenze esclusive del sub 9 la scala di adduzione andava sigillata con preposta **rettifica catastale di entrambi i subalterni - e non del solo sub 12 -**, e sempre anteriormente alla data di trascrizione di pignoramento

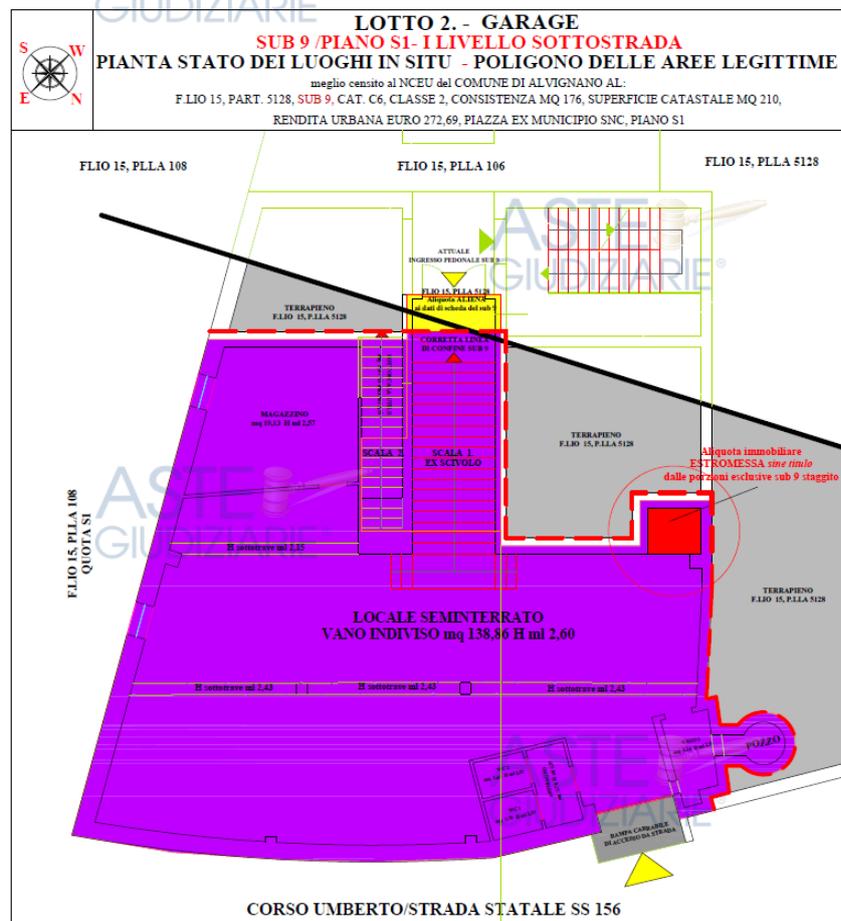
Pertanto, a parere dell'esponente, l'*ex scivolo* /scala 1. - erroneamente indicato nelle **pertinenze esclusive del sub 12/P.T.-** è **porzione di confine** sul fianco N/W del predetto sub 12/P.T., **aliena** alle pertinenze esclusive di quest'ultimo

Lettera c.

Infine, in merito alla **corretta perimetrazione del confine S/W** del cd. **scivolo/scala 1.**, sebbene i dati di scheda dell'attiguo sub 12/P.T ne traslino il posizionamento in direzione S/W avanzata, pressoché conformemente ai luoghi in situ, ciò nonostante, si ritengono prevalenti - su tutte - le **indicazioni di scheda del sub 9** in forza delle quali - *stante la mancata rettifica delle stesse alla data di trascrizione di pignoramento* - il predetto confine è posizionato **in linea con la muratura perimetrale S/W del sub 9**, anticipando la stessa di circa ml 1,10 rispetto al **luoghi in situ** nell'opposta direzione N/E.

Demandando al GE ogni altra determinazione.

ci si riporta allo **schema planimetrico** appresso allegato, per la definizione delle **pertinenze esclusive del sub 9** e dell'esatta **perimetrazione** dello stesso



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

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,
si distingue tra:

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

Punto 1.

La documentazione di parte creditrice procedente:

- **Assevera** la storia traslativa del bene in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **30.05.2023** ai nn. 21104/16604 - derivante da atto giudiziario del **28.04.2023** Rep. 2692/2023 emesso dal Tribunale di SMCV
- **Garantisce** la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi al **I titolo inter vivos a carattere traslativo la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:**
 - **Atto di compravendita** del **02.06.1990** Rep. 17607 Racc. 857 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.06.1990 ai nn. 13884/11502 con cui- ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 dell'intero di piena proprietà ed entrambi solidalmente in comune e pro-indiviso per l'intero - vendono in favore di (all'epoca minorenne e pertanto legalmente rappresentato dai genitori giusta autorizzazione del Giudice tutelare di Piedimonte Matese del 28.05.1990 n. cron. 1547) il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1 sull'intero fabbricato** in Alvignano, Piazza Municipio snc, composto da **5 subalterni - tra cui le due unità attualmente staggite** - all'epoca singolarmente meglio identificati al NCEU del medesimo comune alla **partita 929 , f.lio 15, p.lla 98:**
 - **Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato**
 - **Sub 1/C1/classe 3/consistenza mq 226/Piazza Municipio/P.T- locale terraneo ad uso commerciale**
 - **Sub 2/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile**
 - **Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile**
 - **Sub 4/A2/classe 1/consistenza vani 0,5/Piazza Municipio/P.II - appartamento civile**

L'atto di compravendita del 1990 in premessa è, pertanto, garanzia - a ritroso - della continuità ultraventennale delle trascrizioni sulla quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice esecutata

Ripercorrendo la storia catastale del fondo di pertinenza - p.lla 5128 - al NCT, si è accertato che il predetto terreno su cui insiste l'intero fabbricato deriva dalla soppressione di **due p.lle originarie - p.lla 98/mq 422/ente urbano e p.lla 103/mq 91/ente urbano -** variazione effettuata con pratica d'ufficio, propedeuticamente e antecedentemente la rettifica dei dati di classamento dei subalterni urbani generati al NCEU: precisamente la predetta pratica viene presentata al **pregeo**

in data 01/07/2005 con causale: “Variazione per modifica identificativo e allineamento mappe del 01/07/2005 Pratica n. **CE0160138** in atti dal 01.07.2005 prot. n. 2500.1/2005”

Parallelamente, ripercorrendo la storia catastale dei beni al **NCEU**, si è accertato che entrambe le unità compravendute nel '90 con i suddetti estremi, nel 2005 assumono - d'ufficio - nuovi dati di classamento d'identificazione oggettiva con causale: variazione per modifica identificativo e allineamento mappe del 01/07/2005 Pratica n. **CE0160139** in atti dal 01.07.2005 prot. n. 38754.3/2005, modificando – a parità di tutti gli altri dati – **unicamente il numero di mappale urbano da p.lla 98 in p.lla 5128**

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 eseguita, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione per ciascuna unità.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2023* dettagliatamente rubricate.

Unicamente si rileva:

- **Mancata cancellazione** - dal Registro delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio staggito - dell'**iscrizione d'ipoteca volontaria** del 01.10.1993 ai nn. 21394/2045, derivante da atto di mutuo fondiario del 28.09.1993 Rep. 23255 per notaio Vito Antonio Sangiuolo in Benevento:

in favore di(creditore ipotecario)

contro:

- (debitore ipotecario)
- (debitori non ipotecari)

a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 200.000 oltre interessi per € 100.000 per un totale € 500.000 al tasso d'interesse semestrale di 6,15%, variabile, a restituire in anni 10

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su **4 beni** porzioni del fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al **f.llo 15, p.lla 98:**

- **Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato**
- **Sub 1/C1/classe 3/consistenza mq 226/Piazza Municipio/P.T- locale terraneo ad uso commerciale**
- **Sub 2/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile**
- **Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile**

Resta inteso che il decorso ultraventennio - in assenza di formale rinnovazione regolarmente iscritta nei registri immobiliari della competente Conservatoria - determina l'inefficacia sostanziale della predetta formalità pregiudizievole



Ciò premesso - fatte le dovute puntualizzazioni di cui alla suesposta prefazione-
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/2023, 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/2023, dettagliatamente rubricate



Seguono:

Schemi approntati dall'esponente:

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



Elenco delle formalità a favore
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

Per entrambi i cespiti staggiti

- **Atto di compravendita** del 02.06.1990 Rep. 17607 Racc. 857 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.06.1990 ai nn. 13884/11502 con cui:

—
—

ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 dell'intero di piena proprietà ed entrambi solidalmente in comune e pro-indiviso per l'intero, vendono in favore di:

— - all'epoca minorenni e pertanto legalmente rappresentato dai genitori - - giusta autorizzazione del Giudice tutelare di Piedimonte Matese del 28.05.1990 n. cron. 1547 -

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** sull'intero fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio, composto da 5 subalterni meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune alla partita 929, f.l. 15, p.l. 98:

- Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato
- Sub 1/C1/classe 3/consistenza mq 226/Piazza Municipio/P.T- locale terraneo ad uso commerciale
- Sub 2/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile
- Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile
- Sub 4/A2/classe 1/consistenza vani 0,5/Piazza Municipio/P.II - appartamento civile

In merito alla provenienza, la parte alienante dichiara che:

- Quanto venduto è alla stessa pervenuto con atto del **17.08.1972** a rogito del notaio **Gaetano D'Alessio** in Caiazzo, ivi registrato in data 28.08.1972 al n. 592

In merito alla legittimità urbanistica, la parte alienante dichiara che

- La costruzione dell'intero stabile è anteriore alla data del 01.09.1967
- Successivamente il fabbricato è stato ampliato in forza di:
 - **Licenza edilizia n. 107/73** rilasciata dal comune di Alvignano in data 23.11.1973
 - **Licenza edilizia n. 116/74** rilasciata dal comune di Alvignano in data 10.01.1975
- In ragione delle difformità dalle prescrizioni delle predette licenze, è stata presentata al comune di Alvignano:

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28.03.1986 al n. prot. 2265**
- **Intera oblazione versata in data 28.03.1986**

- Al 1990 - data di stesura dell'atto - il fabbricato non ha subito modifiche rispetto ai luoghi oggetto d'istanza in sanatoria, non sono pervenuti provvedimenti sanzionatori né rilascio di concessione edilizia in sanatoria

- **Atto di compravendita** del 09.09.2005 Rep. 52299 Racc. 15973 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento, trascritto presso la competente Conservatoria il 19.09.2005 ai nn. 49695/27225 con cui vende in favore di, **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** sui due cespiti staggiti, porzioni del fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al f.lio 15, **p.lla 5128** (ex p.lla 98):

- **Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato**
- **Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile**

SEZIONE D: "La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto venduto e con ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva se esistente e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero fabbricato."

- **Atto di conferimento in società** del **20.12.2013** Rep. 64737, Racc. 23588 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento, trascritto presso la competente Conservatoria il 03.01.2014 ai nn. 204/181, con cui, conferisce in favore della i **due cespiti** (attualmente staggiti), porzioni del fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio **n.12**, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al f.lio 15, **p.lla 5128** (ex p.lla 98):

- **Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio n. 12/P.S1 - garage seminterrato**
- **Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio n. 12/P.I - appartamento civile**

SEZIONE D: "il conferimento dei detti diritti immobiliari si intende fatto ed accettato con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive se e come eventualmente esistenti".

NB. Con **precedente verbale di deposito di documento estero di conferimento in società** del **25.01.2013** Rep. 78681, Racc. 18890 per notaio **Gianluca Eleutri** di Torino, trascritto presso la competente Conservatoria il **21.02.2013** ai nn. 6333/4769, conferisce nella **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** su tutti i beni del fabbricato al f.lio 15, **p.lla 5128** (ex p.lla 98 + p.lla 103), A MENO dei **sub 9 e 3**, di cui al successivo atto di **dicembre 2013**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del **30.05.2023** ai nn. 21104/16604 - derivante da atto giudiziario del **28.04.2023** Rep. 2692/2023 emesso dal Tribunale di SMCV - e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato a carico dei beni 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:

Iscrizione d'ipoteca volontaria del **01.10.1993** ai nn. 21394/2045 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **28.09.1993** Rep. 23255 per notaio **Vito Antonio Sanguolo** in Benevento:

in favore di(*creditore ipotecario*)

contro:

- (*debitore ipotecario*)
-(*debitori non ipotecari*)

a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 200.000 oltre interessi per € 100.000 per un totale € **500.000** al tasso d'interesse semestrale di 6,15%, variabile, a restituire in anni 10

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su **4 beni** porzioni del fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al **f.llo 15, p.lla 98:**

- Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato
- Sub 1/C1/classe 3/consistenza mq 226/Piazza Municipio/P.T- locale terraneo ad uso commerciale
- Sub 2/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile
- Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile

NB. Come anticipato in prefazione, la predetta iscrizione ipotecaria **NON** risulta di fatto **cancellata** dal registro delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio staggito, sebbene il **decorso ultraventennio** - in assenza di formale **rinnovazione** regolarmente iscritta nei registri immobiliari della competente Conservatoria - ne determini la relativa **inefficacia**.

Iscrizione d'ipoteca volontaria del **19.09.2005** ai nn. 49696/18366 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **09.09.2005** Rep. 52300/15974 per notaio **Vito Antonio Sanguolo** in Benevento:

in favore di (*creditore ipotecario*)

contro (*debitore ipotecario*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 80.000 oltre interessi per € 80.000 per un totale € **160.000** al tasso d'interesse semestrale di 5,79%, variabile, a restituire in anni 20

- **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui due beni attualmente staggiti porzioni del fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio snc, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al **f.lio 15, p.lla 5128 (ex p.lla 98)**:

- [Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato](#)
- [Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile](#)

Trascrizione di pignoramento immobiliare del **30.05.2023** ai nn. 21104/16604 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del **28.04.2023** Rep. 2692/2023 emesso dal Tribunale di SMCV

- **in favore di**
- **contro**
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui due beni attualmente staggiti porzioni del fabbricato in Alvignano, Piazza Municipio snc, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al **f.lio 15, p.lla 5128 (ex p.lla 98)**:

- [Sub 9/C6/classe 2/consistenza mq 176/Piazza Municipio/P.S1 - garage seminterrato](#)
- [Sub 3/A2/classe 2/consistenza vani 5/Piazza Municipio/P.I - appartamento civile](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 superficaria; 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 "differmità 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 differmità 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 "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 differmità 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 SOGEL.

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 il compendio immobiliare de quo -

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del bene staggito si prospetta la composizione di **due distinti lotti** coincidenti con i subalterni oggetto di pignoramento, non sussistendo motivi di particolare interesse per la formazione di un lotto unitario



Si precisa a riguardo che:

Nonostante il rapporto di **complementarietà funzionale** sussistente tra l'*abitazione e il garage*, le **dimensioni non modeste** di quest'ultimo scorraggiano la vendita forzata dei beni all'interno di un lotto unitario, laddove la vendita disgiunta non impedisce, in ogni caso, l'acquisto contestuale dei medesimi subalterni



Inoltre, si rileva:



- **rapporto di promiscuità funzionale** tra la cucina terranea/ sub 12 e il magazzino seminterrato interno al garage/ sub 9 staggito (elemento di plausibile interesse per l'acquisto in favore del sovrastante sub 12)
- **accessibilità carrabile** diretta al sub 9 **a valle** da Strada Statale SS 156, indipendentemente dal transito pedonale dalla corte terranea **a monte** /p.lla 106 (elemento di plausibile interesse per usi *non complementari alla residenza*)



Si ritiene pertanto che la vendita disgiunta dei due beni

- pur non impedendo l'acquisto contestuale degli stessi -, amplifichi le chances di aggiudicazione.

Ciò premesso si prospetta la composizione di DUE DISTINTI LOTTI



Segue

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

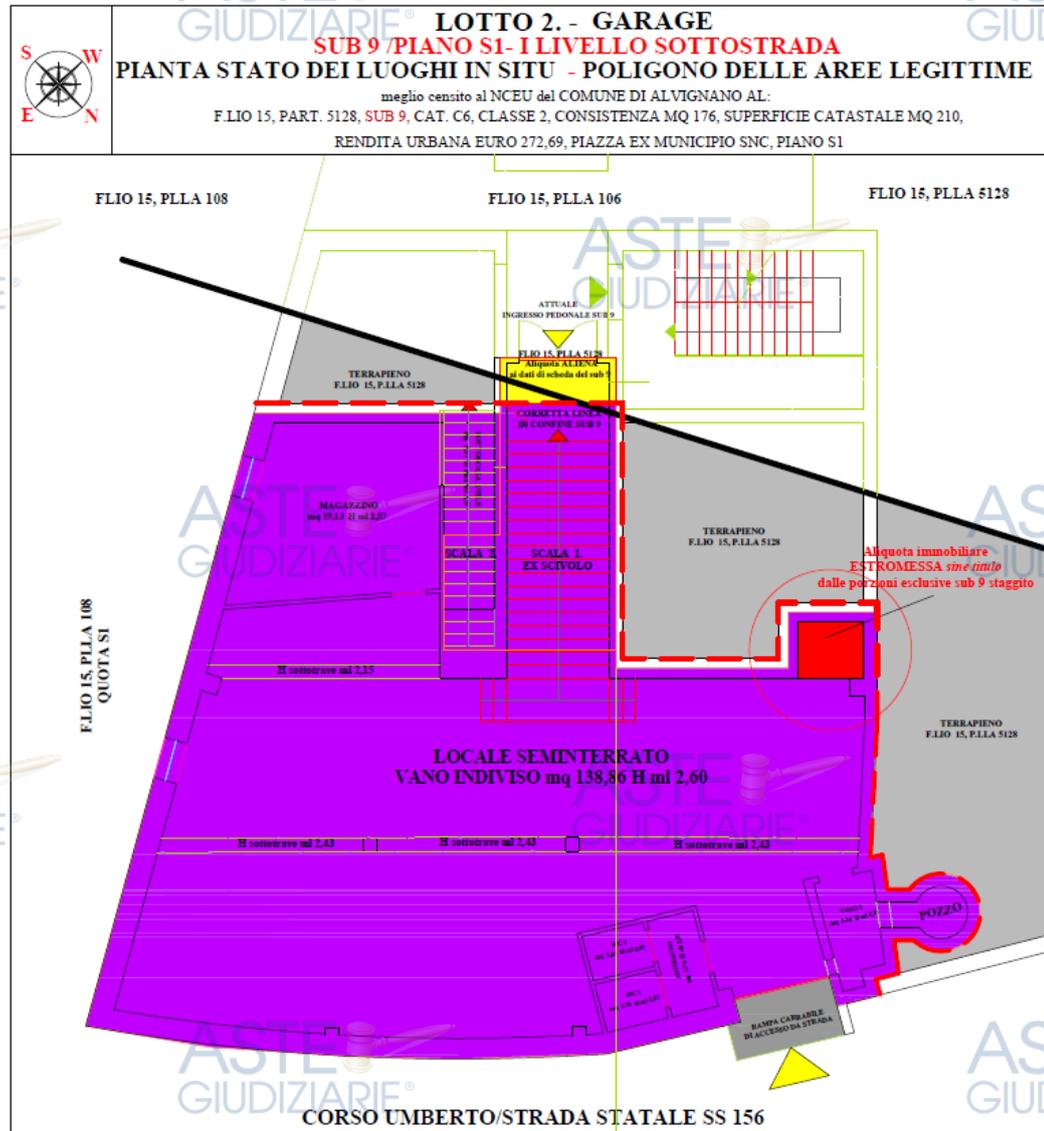


LOTTO 2.

DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ PER LA QUOTA INTERA su:

Locale autorimessa in Alvignano, piazza Monumento n.10 (ex piazza Municipio snc) meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 15, part. 5128, **sub 9**, cat. C6, classe 2, consistenza mq 176, superficie catastale mq 210, Rendita urbana euro 272,69, Piazza ex Municipio snc, Piano S1



Il più probabile “valore base d’asta” del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul SUB 9/P.S1, locale ad uso garage** in Alvignano, piazza Monumento n. 10 (ex piazza Municipio snc) come sopra meglio identificato, valutato nel mese di giugno 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 50.000

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

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

Per ciascun lotto:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 30.09.1981
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023-2024 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.

CATASTO TERRENI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla terreni 5128

- Impianto terreni /VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 5128/mq 513**, Ente Urbano
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 103/mq 91**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 98/mq 422**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**



CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla fabbricati 5128

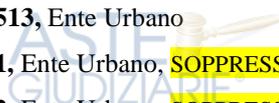
- Elaborato planimetrico /solo piano terra - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 3/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 3/P.I** del 30.09.1981

LOTTO 2.

CATASTO TERRENI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla terreni 5128

- Impianto terreni /VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 5128/mq 513**, Ente Urbano
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 103/mq 91**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 98/mq 422**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**





CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla fabbricati 5128

- Elaborato planimetrico /solo piano terra - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128, SUB 9/P.S1**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128, SUB 9/P.S1** del 30.09.1981



RICERCHE CATASTALI INTEGRATIVE



CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla fabbricati 5128

- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 2/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 2/P.I** del 30.09.1981
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 4/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 4/P.T** **MANCA**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 5/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 5/P.T** **MANCA**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128, SUB 6/P.II**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 6/P.II** del 23.12.1998
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 10/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 10/P.T** del 08.04.2009
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 11/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 11/P.T** del 08.04.2009
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 12/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 12/P.T** del 08.04.2009
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 13/P.T** **BCNC**



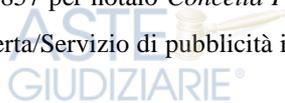
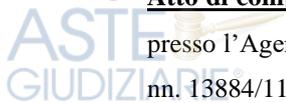
ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:



PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Atto di compravendita** del 02.06.1990 Rep. 17607 Racc. 857 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta/Servizio di pubblicità immobiliare, il 05.06.1990 ai nn. 13884/11502



- **Nota di trascrizione** del 05.06.1990 ai nn. 13884/11502 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 02.06.1990 Rep. 17607 Racc. 857 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV
- **Atto di compravendita** del 09.09.2005 Rep. 52299 Racc. 15973 per notaio *Vito Antonio Sanguolo* in Benevento, trascritto presso la competente Conservatoria il 19.09.2005 ai nn. 49695/27225
- **Nota di trascrizione** del 9.09.2005 ai nn. 49695/27225 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 09.09.2005 Rep. 52299 Racc. 15973 per notaio *Vito Antonio Sanguolo* in Benevento
- **Atto di conferimento in società** del 20.12.2013 Rep. 64737, Racc. 23588 per notaio *Vito Antonio Sanguolo* in Benevento, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 03.01.2014 ai nn. 204/181
- **Nota di trascrizione** del 03.01.2014 ai nn. 204/181 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di conferimento in società del **20.12.2013** Rep. 64737, Racc. 23588 per notaio *Vito Antonio Sanguolo* in Benevento

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria** del **01.10.1993** ai nn. 21394/2045 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **28.09.1993** Rep. 23255 per notaio *Vito Antonio Sanguolo* in Benevento
- **Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria** del **19.09.2005** ai nn. 49696/18366 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **09.09.2005** Rep. 52300/15974 per notaio *Vito Antonio Sanguolo* in Benevento
- **Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **30.05.2023** ai nn. 21104/16604 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del **28.04.2023** Rep. 2692/2023 emesso dal Tribunale di SMCV

INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Alvignano - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo* –

- **Licenza edilizia n. 107/73 del 12.12.1973**
- **Licenza edilizia n. 116/74 del 10.01.1975 in variante alla licenza n. 107/73**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85** rilasciata su **istanza** del **28.03.1986**, **progressivo riepilogativo n. 0150396710**



Disamina grafica: sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di licenza - grafici di pianta, sezione e prospetto



NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

ZONIZZAZIONE PdF VIGENTE dal 1971 - ZONA A – NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE – CENTRO STORICO

NTA/REC- PdF per ZONA A/NUCLEI ABITATI DI PREGIO AMBIENTALE

PREVISIONI DEL PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO - CITTÀ STORICA - AMBITO DI VALORE STORICO DA CONSERVARE E VALORIZZARE N- TAVOLA VINCOLIetc etc



QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2023/II Semestre/Comune Alvignano / Appartamenti Civili - ZONA B3 CENTRALE

