

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. EMILIANO VASSALLO
PROCEDURA R.G.E. n. 127/2023

RELAZIONE INTEGRATIVA AL GE

IN MERITO ALLE RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO TRA 1975 e 1980

Premesso che

- alla luce dell'**accertata assenza del fabbricato** di cui è parte il cespite staggito - attuale **p.lla urbana 768/flio 34 edificata in accessione** sul terreno **ex p.lla 450/f.lio 34**, attuale **p.lla terreni 5084**, - nell'**oggetto della donazione** del **14.01.1980 Rep. 197253, Racc. 12606** per notaio *Pietro Pirolo* in Napoli, trascritta presso la competente Conservatoria il **07.02.1980** ai **nn. 3210/2966**, ovvero a fronte dell'**accertata limitazione della donazione ai soli due TERRENI** - **p.lla 450/mq 520** e **p.lla 449/b/mq 224** - medesimo f.lio 34 del NCT del comune di Castel Volturno
- ai fini dell'accertamento della **PREESISTENZA** del predetto fabbricatino alla data di stipula dell'atto - **14.01.1980** -

l'esponente, in qualità di esperto stimatore designato,
con istanza inoltrata in data 20.05.2024 e assunta al protocollo generale dell'UTC di Castel Volturno al n. 37919,
chiedeva:

copia di rilievo aerofotogrammetrico, o qualunque altra documentazione probatoria inerente la predetta p.lla terreni nel periodo compreso tra **22.10.1975** (data di rilascio di licenza edilizia n. 204/1975) e **14.01.1980** (data di stipula del predetto atto di donazione), con evidenza della **data certa di levata**

In data 18.06.2024, a mezzo pec, l'esponente riceveva:

- estratto foto aerea datata il 09.11.1977, con evidenza dell'area interessata
- ingrandimento del predetto estratto foto aerea, datata il 09.11.1977, con evidenza dell'area interessata
- foto aerea in formato jpg consultabile, riportante data certa di levata del 09.11.1977

Orbene

alla luce degli opportuni confronti e sovrapposizioni grafiche tra attuale estratto di mappa e predetta foto aerea –
appresso schematizzati - e sulla base dei rilievi in situ, l'esponente con assoluta fondatezza dichiara:

- **L'inesistenza, alla predetta data, del fabbricatino/p.lla urbana 5082 di cui è parte il cespite staggito, ovvero la mancata edificazione, alla predetta data, del terreno ex p.lla 450/mq 520 /attuale mappale 5082 (nonché dell'attiguo fondo p.lla 5062/ex p.lla 449 b/ mq 224 a tutt'oggi ineditato)**

- **L'esistenza, alla predetta data, unicamente del fabbricato/p.lla urbana 449 alieno al cespite staggito, oggetto di donazione - unitamente al terreno di pertinenza ex p.lla 449/a/mq 306 /attuale mappale 449 - da potere di in favore della figlia femmina,, con medesimo atto del 14.01.1980 Rep. 197253 e Racc. 12606 per notaio Pietro Pirolò in Napoli (Na), e trascrizione del 07.02.1980 ai nn. di Reg. generale e particolare antecedenti - 3209/2965 -**
- **L'erronea dichiarazione di ultimazione del fabbricato di pertinenza del cespite staggito/ex p.lla 450, alla data del 29.01.1977 di cui all'istanza di sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo n. 15790, pratica U.T. n. 9827/87(ad oggi non ultimata da rilascio di disposizione dirigenziale di sanatoria); conseguente onere - tra gli altri - dell'integrazione oblativa, in quanto l'edificazione certamente è traslata nella terza ed ultima fascia temporale ammissibile - dal 1977 al 1983 -.**

Tutto ciò premesso, atteso che:

- **oltre la suesposta documentazione, l'esponente non ha ricevuto alcuna attestazione di preesistenza del bene alla data di stipula dell'atto di donazione - 14.01.1980 -**
- **alla luce dei rilievi privatistici sollevati dalla scrivente e riassunti nel proprio elaborato peritale, cui si rimanda integralmente ai fini della disamina ipotecaria e personali deduzioni,**

si rimanda alle più opportune determinazioni del GE,
per le relative conclusioni.

Napoli - SMCV, li 19.06.2024

In fede

L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia

Segue:

- *Richiesta pec del 20.05.2024 - CTU*
- *Risposta pec del 18.06.2024 - UTC Castel Volturno*
- *Confronto grafico redatto dall'esponente tra estratto di mappa e foto aerea del 09.11.1977*

Si allega:

- Richiesta pec del 20.05.2024 – CTU e relative attestazioni
- Risposta pec del 18.06.2024 - UTC Castel Volturno e relativi allegati:
 - estratto foto aerea datata il 09.11.1977, con evidenza dell'area interessata
 - ingrandimento del predetto estratto foto aerea, datata il 09.11.1977, con evidenza dell'area interessata
 - foto aerea in formato jpg consultabile, riportante data certa di levata del 09.11.1977

20/05/24, 13:11 Messaggi - Webmail PEC

[Nessun oggetto]

Da miraglia.paola@archiworldpec.it <miraglia.paola@archiworldpec.it>
A cvoltorno@pec.comune.castelvoltorno.ce.it
<cvoltorno@pec.comune.castelvoltorno.ce.it>
Data lunedì 20 maggio 2024 - 13:11

Procedura esecutiva R.G.E.127-2023
Tribunale Santa Maria Capua Vetere
GE Dott. Emiliano Vassallo

**OGGETTO: RICHIESTA ACCERTAMENTO
AEROFOTOGRAMMETRICO ANNI 1975-1980**

Premesso che:

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 127/2023, l'Onorevole Tribunale di SMCV, IV Sezione Civile, Dott. Emiliano Vassallo, provvedeva con allegata ordinanza del 07.11.2023 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;

L'esponente, con pregresse istanze, ha già effettuato accesso agli atti amministrativi inerenti l'accertamento della condizione urbanistica del cespite staggito

Ai fini della determinazione del quadro privatistico inerente la presente vendita giudiziaria, si rende necessario l'accertamento della **preesistenza del fabbricato** - attuale **p.lla urbana 768/ flio 34** (ex p.lla fabbricati 450) porzione del *Parco Pica*, via Tallone n. 59, comune di Castel Voltorno - edificato *in accessione* sul terreno ex p.lla 450/f.lio 34, attuale **p.lla terreni 5084**, **nell'arco temporale compreso tra 22.10.1975 (data di rilascio di licenza edilizia n. 204/1975) e 14.01.1980 (data di stipula dell'atto di donazione)**.

Ciò premesso, l'esponente a arch. Paola Miraglia, in qualità di esperto stimatore nelle procedura esecutiva indicata in epigrafe,

CHIEDE COPIA STRALCIO RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO - o qualunque altra documentazione parimenti probatoria.

inerente la p.lla terreni ex 450/f.lio 34, attuale p.lla 5084, sede della p.lla urbana 768, nel periodo compreso tra **22.10.1975 e 14.01.1980**

https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/Inviata 1/2

20/05/24, 13:11 Messaggi - Webmail PEC

CORDIALI SALUTI

Arch Paola Miraglia

Si allega:

nomina Tribunale SMCV

richiesta stralcio aerofotogrammetrico

127-2023- DECRETO NOMINA.pdf
R.G.E.127-2023 - RICHIESTA ACCERTAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO
1975-1980.pdf



Città di CASTEL VOLTURNO

(Provincia di Caserta)



AREA 5 – URBANISTICA, DEMANIO E ABUSIVISMO

Via Mazzini n.23 - Cap 81030 – Centralino 0823-769111

C.F. 80007390612 P.Iva 01798300610

www.comune.castelvolturmo.ce.it - cvolturmo@pec.comune.castelvolturmo.ce.it

Spett.le Dott. Arch. Paola MIRAGLIA
Parco Comola Ricci, 122
NAPOLI
Pec : miraglia.paola@archiworldpec.it

OGGETTO: Riscontro istanza – prot. n. 37919 del 20/05/2024 – Accertamento aereofotogrammetrico anni 1975-1980. Proc. n. 127/2023.

In data 20/05/2024 con nota prot. n. 37919 la S. V., esperto estimatore nell'ambito del procedimento R.G.E. n. 127/2023, ha richiesto la copia dello "stralcio aereofotogrammetrico o qualunque altra documentazione parimenti probatoria", inerente l'area di cui alla particella ex n. 450 - attuale n. 5084, del foglio n. 34.

Nell'istanza è precisato che la documentazione richiesta deve riferirsi all'arco temporale compreso fra il 22/10/1975 ed il 14/01/1980.

Ad evasione di quanto richiesto si allegano alla presente :

- estratto dalla foto aerea, datata 09/11/1977, con in evidenza l'area interessata;
- estratto – ingrandimento dalla foto area, datata 09/11/1977, con in evidenza l'area interessata;
- foto area in formato jpg consultabile, riportante la data di levata del 09/11/1977.

Si resta disponibili per eventuali ulteriori chiarimenti ove necessari.

Castel Volturno, 18/06/2024



Il Funzionario Responsabile ad interim
Geom. Rosario MARFELLA

U
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
Comune di Castel Volturno
Protocollo N.0045079/2024 del 18/06/2024



P.LLA 5084 (EX P.LLA 450/mq 520) e P.LLA 5062 (EX P.LLA 449 b/mq 224) INEDIFICATE al 09.11.1977
(con certezza non rientranti tra le costruzioni ultimate entro il 29.01.1977).





P.LLA 5084 (EX P.LLA 450/mq 520) e P.LLA 5062 (EX P.LLA 449 b/mq 224) INEDIFICATE al 09.11.1977

P.LLA 449 (EX P.LLA 449 a/mq 306 donata alla figlia) EDIFICATA al 09.11.1977

