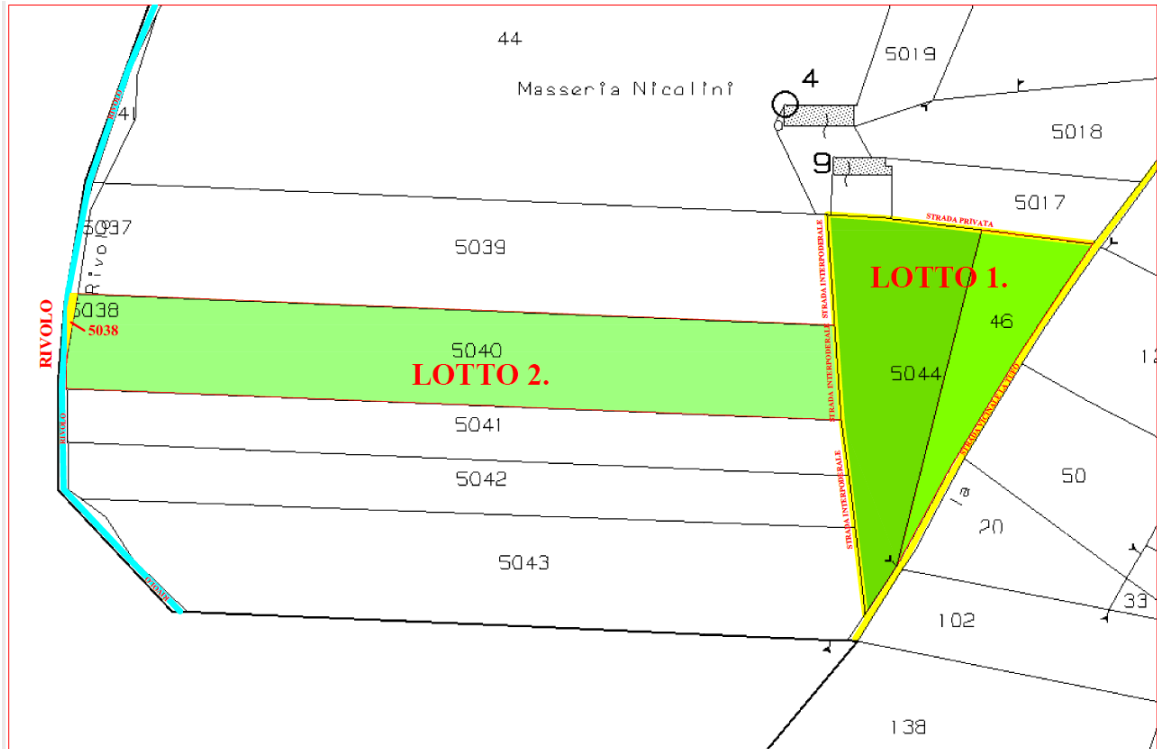


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA - PROCEDURA R.G.E. n. 205/2021

COMPENDIO STAGGITO/ MQ 18.942:

DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU TERRENI IN PIGNATARO MAGGIORE  
F.LIO 23, P.LLE 46, 5038, 5040, 5044

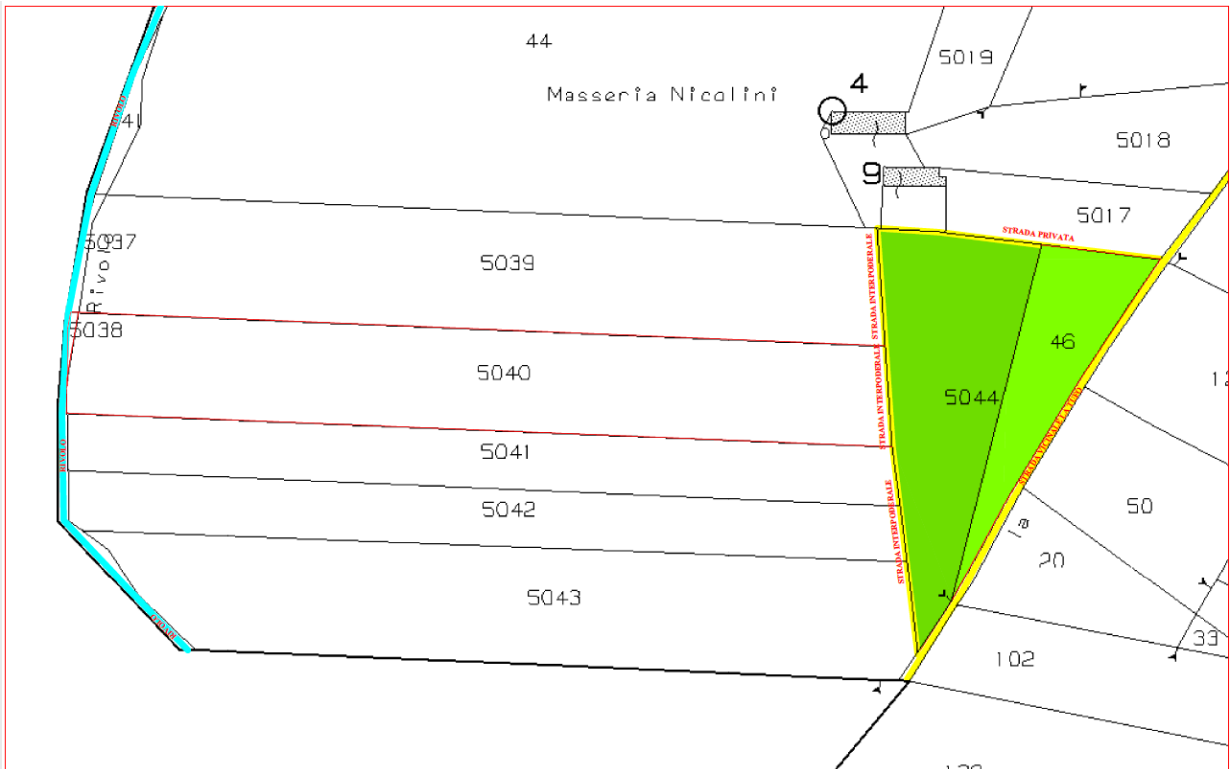


LOTTO 2. - P.LLA 5040 - P.LLA 5038

LOTTO 1. - P.LLA 5044 - P.LLA 46



**LOTTO 1/MQ 7.971 - P.LLA 5044 - P.LLA 46 / FLIO 23**

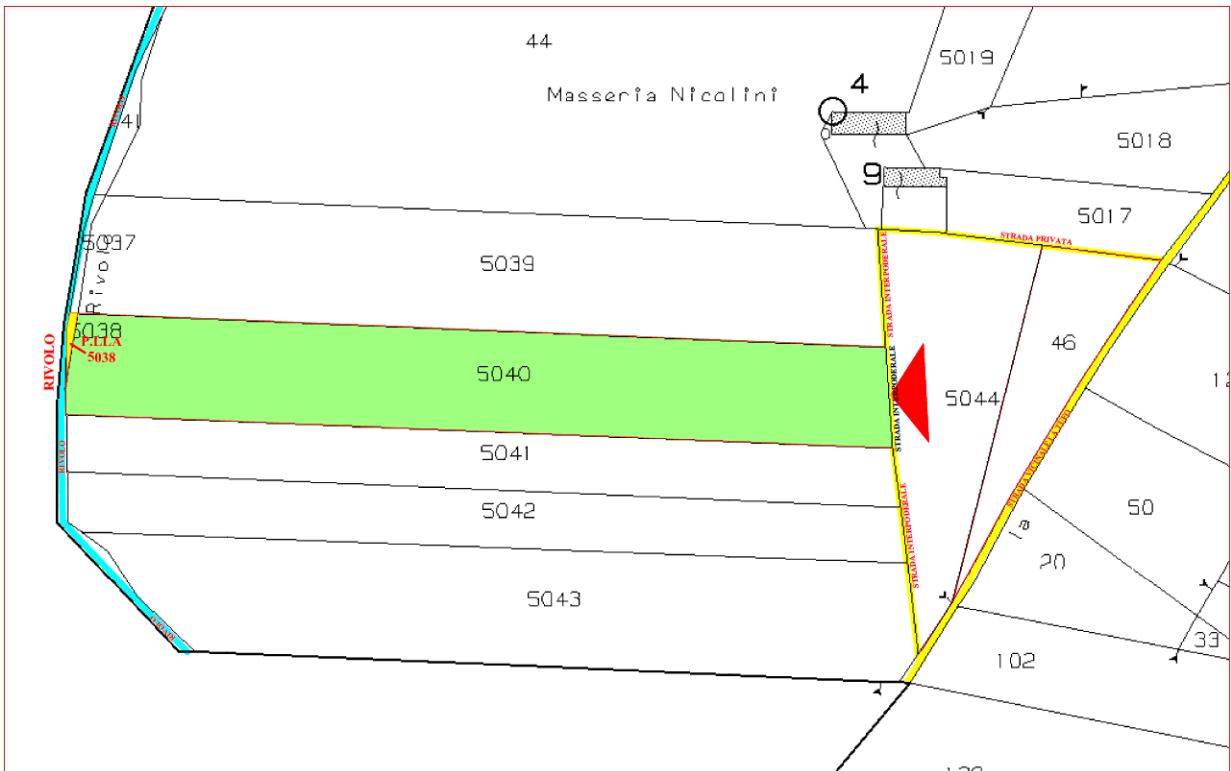


**LOTTO 1. - P.LLA 5044 - P.LLA 46**





**LOTTO 2. /MQ 10.971 - P.LLA 5040 – P.LLA 5038 /FLIO 23**



**LOTTO 2. - P.LLA 5040 – P.LLA 5038**



CREDITORE PROCEDENTE

**INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) *codice fiscale* 00799960158 rappresentata e difesa dall'avv.  
*Giovanni Belluomo c/o Ag. Mancini R. Boiano*

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

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 n. R.G.E. 205/2021, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, Dott.ssa Linda Catagna, provvedeva con allegata ordinanza del **02/05/2021** 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 dei lotti
- **N. 2 elaborati peritali** distinti per ciascun LOTTO e comprensivi dei relativi allegati

Diario delle operazioni peritali

In data **08.06.2022** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato **avv. Vincenzo Barone**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo, con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiti - TERRENI in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, parti del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini** - meglio identificati al NCT del medesimo comune al :

- **F.lio 23, p.lla 46**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 2.678**, Reddito dominicale euro 49,10 Reddito agrario euro 15,91
- **F.lio 23, p.lla 5044**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 5.293**, Reddito dominicale euro 97,04 Reddito agrario euro 31,44
- **F.lio 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
- **F.lio 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

Corredata da *estratto di mappa* e preventiva ispezione *fotografica satellitare*, il sopralluogo in premessa – espletato alla presenza del debitore esecutato - ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento giusta:

- **verifica dello stato colturale e vegetativo, confini, recinzioni, accessibilità, orientamento, esposizione, corredo impiantistico**, nonché eventuali **accessioni che, prive di autonomi dati catastali oggettivi al NCEU o al medesimo NCT, sarebbero rimaste implicitamente coinvolte nel pignoramento**

*Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto 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 del Comune di Pignataro Maggiore - Estratto mappa terreni, Visure catastali*

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

- **Certificato destinazione urbanistica - CDU**
- **Prospetto vincoli**
- **Eventuali atti amministrativi** inerenti **modifiche ai terreni** e/o edificazione di eventuali **accessioni**

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;*

ISPEZIONE STATO CIVILE *presso il comune di Qualiano e Santa Maria Capua Vetere, per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile debitore esecutato, Maglione Carmine, e dell'originario dante causa, Michele Vetrella.*

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU e TELEMATICHE, *presso le agenzie e i siti maggiormente accreditati, ai fini del rilevamento delle quotazioni fondiari correnti*

In data **14/09/2022**, 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, L. 03/08/1998 n. 302, per notaio **Paolo-Ef시오 Anedda Angioy** in Perugia, in data **29.11.2021**, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **10.11.2021**

Incrociando la **disamina** della **certificazione notarile** in atti con le **consultazioni ipotecarie telematiche** presso la Conservatoria di Caserta e **cartacee** presso l'Archivio notarile di SMCV, alla luce delle risultanze dello **stato civile** del debitore esecutato rilasciate dal comune di Qualiano, la scrivente ha desunto talune CRITICITÀ SOSTANZIALI da sottoporre all'attenzione del G.E.

Disamina puntuale:

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

- a. Disamina della continuità delle trascrizioni a favore (provenienza)** del compendio staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
- b. Disamina della completezza delle formalità contro (pregiudizievoli)** gravanti sul compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

**Lettera a.**

**Disamina della continuità delle trascrizioni a favore (provenienza)** del compendio staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

**Punto 1. - I criticità**

**Per l'intero compendio staggito** in premessa, la documentazione di parte creditrice procedente:

- **Assevera** la storia traslativa in un arco temporale **INFERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 21.10.2021 ai nn. 40878/29719 (derivante da atto giudiziario del 06.09.2021 Rep. 7334/2021), in deroga all'**art. 2650 c.c**



- **Sebbene** rilevi l'avvenuta **trascrizione di accettazione tacita di eredità del 2006** (nascente da **atto di compravendita del 2006** per notaio Cante dei terreni in oggetto a favore del debitore esecutato), con cui ..... (parte alienante) accetta tacitamente l'eredità relitta del proprio genitore ....., per il diritto di piena proprietà nella quota intera sui fondi attualmente staggiti, quale presupposto indefettibile ai fini della continuità delle trascrizioni ex art. 2648 c.c.,, **ciò nonostante**, la certificazione in atti NON riconduce, a ritroso, al primo titolo inter vivos a carattere traslativo - ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento - con cui il de cuius entra legittimamente nella piena, intera ed esclusiva titolarità sui beni staggiti, lasciando aperta, a parere dell'esponente, la continuità ultraventennale delle trascrizioni in deroga all'art. 2650 c.c.
- La certificazione in atti, infatti, si riallaccia:
- Ad **atto di compravendita infraventennale** del 2006 per notaio Cante a favore del debitore esecutato - titolo inter vivos a carattere *traslativo* la cui trascrizione non supera il ventennio dalla pubblicità del pignoramento/2021
  - A ritroso, a generico **atto mortis causa non assolvente funzione traslativa in senso universale** - successione ereditaria ab intestato di ....., genitore di ..... - omettendo, tra l'altro, gli estremi oggettivi identificativi del citato iter ipotecario successorio - data e termini di registrazione e/o trascrizione -

**Orbene, attesa la parziale completezza della documentazione ipocatastale agli atti sottoponendo la problematica privatistica al G.E, l'esponente dal canto suo evidenzia:**

- Esistenza di **doppia denuncia di successione "ab intestato"** derivante dalla morte di ..... /....., - *desunta dall'atto di compravendita per notaio Cante 2006 e dal QUADRO D della nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità* - (i cui estremi di registrazione, come su detto, NON sono richiamati dalla certificazione notarile in atti)
- Con il predetto **iter ipotecario successorio**, presentato in data **12/09/1975** al n. **69, Vol. 1610** presso l'Ufficio del Registro di Caserta (*non seguito da trascrizione presso la Conservatoria*) e **integrato** in data **12/09/2003** al n. **14, Vol. 284** (*di cui parimenti non si rilevano estremi di trascrizione*) - si registra la **successione mortis causa ab intestato** di ....., a favore dei legittimi chiamati all'eredità - *coniuge e una figlia* - .....

**Non si specificano né i beni caduti nel relitto ereditario, né la ripartizione - tra i due successibili - dei diritti e quote reali vantati dal de cuius**

**Si deduce** - secondo quanto stabilito *dall'art. 127 codice civile, anteriormente la riforma del diritto di famiglia del '75 - che, in presenza di due soli successibili - coniuge e una figlia - i diritti e le quote cadute in successione siano ripartiti OPE LEGIS nelle seguenti misure:*

- diritto di usufrutto uxorio nella quota di 1/2 dell'intero al coniuge superstite, .....
- diritto di nuda proprietà nella quota di 1/2 dell'intero intera alla figlia, .....
- diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero intera alla figlia, .....

**Art. 127 Codice civile anteriore alla riforma del diritto di famiglia del 1975:**

*"Quando con il coniuge concorrono figli legittimi, soli o con figli naturali, il coniuge ha il diritto all'usufrutto di una quota di eredità. L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri casi. [...]".*

Si rammenta parimenti che la Legge sulla riforma del diritto di famiglia del 19 maggio 1975, n. 151 entra in vigore 120 gg. dopo la pubblicazione sulla G.U. del 23 maggio 1975, n. 135, e che pertanto all'epoca del decesso - **aprile 1975** - era in vigore il diritto successorio pre-riforma di cui al richiamato art. 127 c.c.

Stante la natura non traslativa in senso universale delle **due** predette **successioni**, l'esponente ha tentato (come del resto la certificazione notarile in atti) attraverso ricerche ipotecarie telematiche per soggetto sul nominativo del de cuius, di risalire al predetto I titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dal pignoramento con cui il de cuius entra legittimamente nella piena titolarità dei beni staggiti, con esiti tuttavia **infruttuosi** essendo le stesse interrotte al 02/01/1978 - **successivamente alla morte del de cuius** -, attestando *due sole trascrizioni "contro"* - entrambe allegate alla presente e inerenti:

- Denuncia di successione mortis causa ab intestato di ..... derivante da atto del **03.12.2002 rep. 18 vol. 806**, trascritta il **14.02.2005 ai nn. 6684/4236**, avente a oggetto beni alieni al pignoramento
- Accettazione tacita di eredità del 11.05.2006 ai nn. 28113/13609 derivante da atto di compravendita del 09.05.2006 Rep. 40862 Racc. 10084 per notaio P. Cante in Sant'Antimo (trascritto il medesimo 11.05.2006 ai nn. 28115/13611), contro il de cuius .... e a favore della figlia ..... a carico dei terreni attualmente staggiti, per l'intero diritto di piena proprietà
- Considerata altresì la decorrenza – rispetto alla data di trascrizione del pignoramento 2021 - di:
  - un **quarantacinquennio** dalla morte del de cuius/1975 e dalla relativa I denuncia di successione/1975
  - un **ventennio** scarso dalla II denuncia di successione integrativa/2003
  - un **quindicennio** dall'accettazione tacita di eredità/2006 e dalla vendita/2006 dei beni oggetto del relitto ereditario
- Sebbene non sussistano elementi di ambiguità in merito all'esatta individuazione soggettiva e oggettiva dei fondi staggiti,

**ai meri fini della garanzia della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.,**

**L'esponente ravvisa:**

1. Necessità d'**integrazione** della documentazione notarile di parte creditrice procedente, inserendo nella concatenazione della provenienza dei beni staggiti le **due denunce di successione per la morte ab intestato di .....** - (identificate dall'atto di compravendita del 2006 per notaio Cante e relativa nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità) -, attraverso **date, estremi di registrazione, identificazione dei beni caduti in**

successione e ripartizione dei relativi diritti reali tra i *due soggetti successibili* – coniuge e figlia- secondo il diritto successorio ante riforma del '75

2. Necessità di **approfondimento ipotecario CARTACEO per soggetto** presso la Conservatoria di SMCV, sul nominativo dell'originario dante causa - ..... -, ....., professione *avvocato* - al fine di identificare il **primo titolo inter vivos a carattere traslativo, ultraventennale dal pignoramento**, con il quale il de cuius acquisisce la piena titolarità sui **terreni di origine** da cui derivano i fondi in questione, in osservanza all'art. 2650 cc.

*In ausilio alla predetta ricerca, incrociando le **risultanze catastali** dei 4 terreni staggiti*

*- **p.lle 46, 5044, 5040 5038 - f.lio 23**, si rileva che:*

- Unicamente il terreno **p.lla 46/f.lio 23** non ha derivazione da alcun frazionamento di p.lle di maggior consistenza e diverso identificativo;
- Le **p.lle 5040 - 5044/f.lio 23** derivano, viceversa, dal frazionamento della più ampia **p.lla 45 madre** - alla data di meccanizzazione/1985 alla partita **4091/ seminativo di classe 1/mq 53.995**, giusta tipo di frazionamento del **29/03/2005** pratica n. CE0069099 in atti dal 29/03/2005, n. 69099.1/2005 (denunciato, pertanto, dalla titolare dell'epoca, Vetrella Maria/1938), a mezzo del quale - previo soppressione della medesima **p.lla 45 originaria** - si generano, tra gli altri, i due suindicati fondi **p.lle 5040 - 5044**;
- Il terreno **p.lla 5038/f.lio 23** deriva, altresì, dal frazionamento della **p.lla 42 madre** - alla data di meccanizzazione/1985 alla partita **4091/ pascolo arborato di classe unica /mq 155**, giusta medesimo TF - tipo di frazionamento - del **29/03/2005** pratica n. CE0069099 in atti dal 29/03/2005 (n. 69099.1/2005) con il quale, previo soppressione della **p.lla 42 originaria** si genera, tra gli altri, il suindicato fondo, **p.lla 5038**;

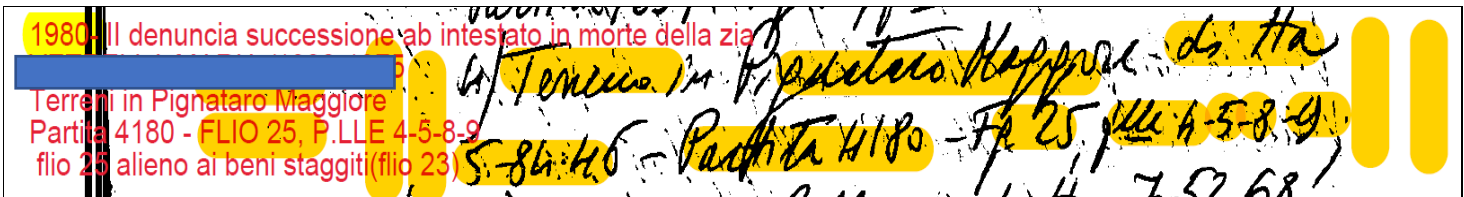
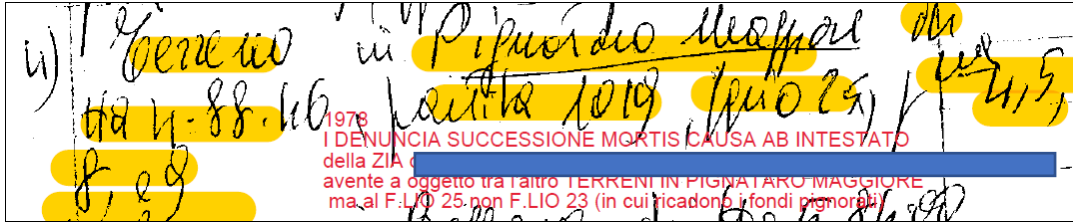
**Pertanto, nella ricerca a ritroso del I titolo inter vivos a carattere traslativo con cui il de cuius - .....- acquisisce la piena titolarità sui terreni staggiti, vanno inseguite le **p.lle 46, 45, 42 /f.lio 23** del C.T. di Pignataro Maggiore, località Arianova, porzioni delle più ampie **Masseria Nicolini** (anche Masseria Tufo, *identificativi soggettivi da tener in debito conto nella predetta indagine*).**

*Altra traccia utile, ai fini della ricerca ipotecaria a ritroso del titolo in questione, emerge dagli approfondimenti ipotecari sul nominativo ....., sorella del de cuius*

- ***Piena proprietà per la quota intera della sorella di .....- su fondi in Pignataro Maggiore al **f.lio 25/p.lle 4-5-8-9** - in luogo del **f.lio 23** in cui ricadono i beni del fratello .....: non può escludersi la comune derivazione ipotecaria da un più ampio lascito ereditario in morte dei genitori o di uno solo di essi - .....***
- ***Natura verisimilmente latifondista della famiglia .....: le due denunce di successione rinvenute per la morte ab intestato di ..... - deceduta 8 mesi dopo il germano ..... - trascritte rispettivamente nel '78 e nell'80, attestano la presenza nel proprio relitto ereditario (devoluto ope legis a favore del coniuge, dei germani e dei nipoti - rappresentanti dei germani alla stessa premorti, quale è .....), sia dei predetti terreni in Pignataro***

*Maggiore, f.lio 25/p.lle 4-5-8-9, che di un molteplicità di altri fondi diffusi nel Casertano (si allegano denunce)*

Stralci denunce di successione aventi a oggetto i terreni in Pignataro



Si allega infine:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali di ....., attestante che gli stessi contraggono matrimonio in data **24/10/1936** presso la Basilica di Pompei in regime di **separazione legale dei beni**, stante l'assenza di annotazioni marginali a latere dell'estratto stesso, in forza del diritto di famiglia pre-riforma '75
- Estratto di famiglia di ..... attestante la composizione della famiglia nel coniuge ..... e nella figlia .....

Punto 2. - II criticità

Premesso che:

La raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato - ..... - presso l'ufficio Stato Civile del Comune di **Qualiano** (allegato alla presente), ha consentito di accertare che in data **01/10/1977** lo stesso si unisce in matrimonio con ..... in regime di **COMUNIONE LEGALE DEI BENI** - e giammai in **SEPARAZIONE LEGALE** come impropriamente dichiarato dal medesimo ..... nella compravendita e atto di mutuo con concessione d'ipoteca volontaria del 09/05/2006 innanzi al notaio P. Cante -, *stante l'originaria assenza di alcuna annotazioni a margine dell'estratto stesso, alla luce del diritto di famiglia post-riforma '75.*

Il regime di **separazione legale** nei rapporti patrimoniali della famiglia viene assunto dai coniugi ..... solo a far data dal **15.05.2006** - *successivamente alla pubblicità dei due predetti atti* - entrambi rispettivamente trascritti e iscritti presso la Conservatoria di Caserta in data **11.05.2006** -

**Pertanto, il compendio non appartiene al debitore esecutato in qualità di bene personale per l'intero diritto di piena proprietà, ma è in contitolarità con la moglie per la quota ideale di 1/2 cadauno, in regime di comunione legale.**



**Ne consegue che:**

*Il regime di **separazione legale reso pubblico** nell'iter ipotecario del compendio - attraverso la pubblicazione presso la Conservatoria di Caserta di tutte le formalità (a favore e contro) aventi a oggetto i cespiti staggiti - non è conforme all'effettivo stato dei rapporti patrimoniali tra i coniugi ..... registrato presso l'ufficio **Stato Civile** di Qualiano e riscontrabile nell'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** allegato alla presente: il regime di **COMUNIONE LEGALE** sussiste alla data di acquisto e stipula del contratto di mutuo - **09.05.2006** -, permane alla data di trascrizione della compravendita e relativa iscrizione d'ipoteca volontaria - **11.05.2006** -, varia in regime di **separazione solo pochi gg dopo la pubblicità dei predetti atti - 15.05.2006** -, risultando immodificato alla data di trascrizione di pignoramento - **21.10.2021** -.*

COMUNE DI QUALIANO  
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI  
Piazza del Popolo, 1 C.A.P. 80019 Tel. 081 8192001 Fax 081 8192252

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
Anno 1977 Numero 60 Parte II Serie A

certifica che

il primo ottobre millenovecentosettantasette  
alle ore 00 e minuti 00  
nel Comune di QUALIANO (NA)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[REDACTED]	[REDACTED]
Atto n. 67 p.l s.A anno 1953 Residente a	Atto n. p. s. anno Residente a QUALIANO (NA)

**ANNOTAZIONI**  
CON ATTO IN DATA 15/05/2006 A ROGITO DEL NOTAIO PASQUALE CANTE DEL DISTRETTO NOTARILE DI NAPOLI TORRE ANNUNZIATA NOLA, GLI SPOSI DI CUI SOPRA HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

Rilasciato con modalità: Esente  
Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000  
QUALIANO ( NA ), 05-08-2022  
Ora 10:53

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
Cimmino Giovanni

**Orbene, premesso che:**

- È indiscussa l'effettiva **comproprietà** per la quota indivisa e ideale di 1/2 dell'intero sui terreni staggiti a favore della moglie, ....., in regime di **comunione legale** dei rapporti patrimoniali della famiglia
- È accertata l'**assenza d'impugnazione** dell'atto dispositivo di mutuo, da cui deriva l'**iscrizione d'ipoteca volontaria** sul compendio in comunione legale, da parte del suindicato coniuge pretermesso, **entro un anno** dalla **pubblicità**

dello stesso, **ex art. 184 c.c. comma 1. - 2.** (...fermo restando la riunione sotto il medesimo **concetto pubblicistico** di “**trascrizione**” e “**iscrizione**”);

Art. 184 c.c. Atti compiuti senza il necessario consenso

**Comma 1.** *Gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge e da questo non convalidati, sono **ANNULLABILI** se riguardano beni immobili o beni mobili elencati nell'articolo 2683.*

**Comma 2.** *L'azione può essere proposta dal coniuge il cui consenso era necessario **entro un anno** dalla data in cui ha avuto conoscenza dell'atto e, in ogni caso, **ENTRO UN ANNO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE**. Se l'atto non sia stato trascritto e quando il coniuge non ne abbia avuto conoscenza prima dello scioglimento della comunione, l'azione non può essere proposta oltre l'anno dallo scioglimento stesso.*

- È corretta l'estensione del pignoramento all'**intera quota di piena proprietà** contro il solo ....., **senza specificazione del regime patrimoniale** - in ragione della **natura germanistica della comunione legale, a mani giunte**, come cristallizzato dalla sentenza n. 6230 del 31/03/2016 emessa dalla Corte di Cassazione, III Sez. Civile.

#### **Ciò premesso, ne deriva:**

- **Implicito consenso e convalida** della predetta iscrizione d'ipoteca sui beni in comproprietà, da parte del coniuge pretermesso, ....., in virtù del succitato art. 184 c.c.
- **Obbligo di notifica del pignoramento** al suindicato coniuge..... in qualità di **datrice d'ipoteca e legittima comproprietaria in regime di comunione legale** sui beni in premessa
- **Integrazione della documentazione notarile ipotecaria ultraventennale sul coniuge pretermesso** (o certificato notarile sostitutivo)
- **Notificazione dell'avviso ex art. 498 c.p.c.** agli **eventuali creditori personali iscritti** nell'elenco ipotecario a carico di .....
- **Vendita dell'intera quota di piena ed esclusiva proprietà sul compendio di terreni staggito e devoluzione dell'intero ricavato a favore della procedura**, in quanto la moglie - pur non essendo debitrice in senso stretto (stante l'assenza di costituzione della stessa nella stipula dell'*atto dispositivo di mutuo*) - è **certamente soggetto datore di ipoteca**

L'esponente, dal canto proprio, ha in ogni caso provveduto, in via preliminare, alle predette **visure ipotecarie x soggetto sul nominativo del coniuge** - ..... **accertando l'INESISTENZA di alcuna nota pregiudizievole di trascrizione o iscrizione o annotazione nei confronti della stessa**

Si allega relativa indagine ipotecaria.

**SI RIMANDA AL G.E. PER LE DETERMINAZIONI DI COMPETENZA**

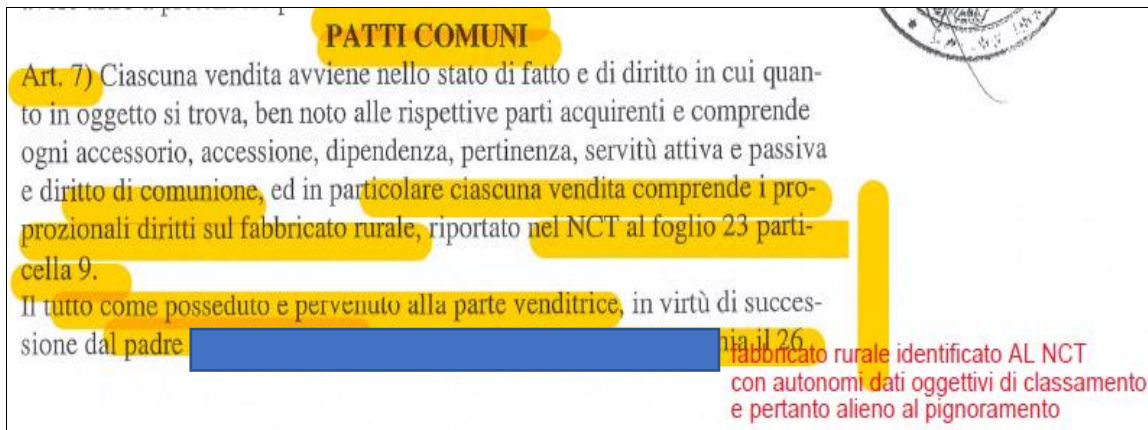
**Si rileva infine all'attenzione del GE**

**una precisazione in merito all'identificazione di **beni e diritti reali** oggetto di pignoramento**

All'art. 7. dell'atto di compravendita del 2006 per notaio Cante a favore della parte debitrice esecutata, titolato "PATTI COMUNI", si conviene che è parte intrinseca della vendita la **quota proporzionale di diritti di proprietà sul fabbricato rurale** riportato al NCT al **f.lio 23, p.lla 9**

*Si precisa in tale sede che i diritti reali sul fabbricato rurale in oggetto - in misura proporzionale alle aliquote fondiarie compravendute - **SONO TOTALMENTE ALIENI AL PIGNORAMENTO PER CUI SI PROCEDE**, in quanto il fabbricato in oggetto - individuato da autonomi dati catastali oggettivi di classamento al NCT - **NON** è inserito tra gli estremi catastali oggettivi identificativi dei beni staggiti.*

È implicito che, **se il fabbricato fosse stato privo di un'autonoma identificazione oggettiva catastale**, SOLO in tal caso sarebbe stato coinvolto implicitamente nel pignoramento dei terreni in premessa, che sullo stesso vantano diritti sanciti dalla compravendita del 2006, evidentemente provenienti da titoli pregressi.



**Punto b.**

**Disamina della completezza delle formalità contro (pregiudizievoli)** gravanti sul compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

- In merito al **punto b.** 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 esecutata, identificazione di quota e diritto reale sottoposto a esecuzione

- Unicamente **si eccepisce** l'accertamento della certificazione notarile in merito alla **sussistenza in atto di vincolo d'indivisibilità** del compendio con trascrizione del **11.05.2006** ai nn. 28118/10972, derivante da **atto di costituzione di vincolo d'indivisibilità** del **09.05.2006** Rep. 40863, Racc. 10085 per notaio **P. Cante** favore di **Regione Campania** contro ....., laddove il gravame in premessa ha durata predeterminata di **ANNI 15** a decorrere dalla data di trascrizione.

Più esattamente, all'**art. 9.** del predetto atto, si conviene che, essendo l'acquisto dei beni frutto del finanziamento assistito da contributo ex art. 43 Legge Regione Campania n. 42/82 per la formazione e/o ampliamento della proprietà coltivatrice ex art. 11 L. 817/1971 come modificato dall'art. 11, comma 4., lettera a) D.Lgs 18.05.2001 n. 228, **la parte acquirente /....., costituisce sui propri fondi, a favore della Regione Campania, VINCOLO D'INDIVISIBILITA' PER ANNI 15.**

**In ragione del decorso quindicennio tra la trascrizione del vincolo d'indivisibilità - 11.05.2006 – e la pubblicità del pignoramento - 21.10.2021 - lo stesso è da considerarsi **INEFFICACE**, potendo provvedersi serenamente alla vendita dei beni in lotti disgiunti.**

Tutto ciò premesso,

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

**Prospetto sintetico dell'esponente**

**in merito alle integrazioni a carico del creditore procedente**

1. **Necessità di *approfondimento ipotecario cartaceo per soggetto*** presso la Conservatoria di **SMCV**, sul nominativo dell'**originario dante causa** – ..... - al fine di identificare il **primo titolo inter vivos a carattere traslativo** con il quale il **de cuius** acquisisce la piena titolarità sui cespiti in questione, in osservanza all'art. 2650 cc., considerando che le **p.lle originarie** oggetto d'indagine - da cui derivano nel 2005 i fondi staggiti - sono identificate ai mappali **46, 42, 45** medesimo **f.lio 23**.
2. **Necessità d'*integrazione*** della documentazione notarile di parte creditrice procedente, inserendo nella concatenazione della provenienza dei beni le **due** predette **denunce di successione** identificate dall'atto di compravendita del 2006 per notaio Cante attraverso: **date, estremi di registrazione eo/trascrizione, oggetto dell'asse ereditario e ripartizione dei relativi diritti reali tra i due soggetti successibili secondo il diritto successorio ante-riforma del '75**
3. **Obbligo di *notifica del pignoramento*** al coniuge del debitore esecutato, ..... in qualità di **datrice d'ipoteca e legittima comproprietaria in regime di comunione legale** sui beni in premessa, a fronte della correttezza della nota di trascrizione del pignoramento, esteso all'**intera quota di piena proprietà** contro il solo ....., **senza specificazione del regime patrimoniale** - in ragione della **natura germanistica della**



*comunione legale, a mani giunte, come cristallizzato dalla sentenza n. 6230 del 31/03/2016 emessa dalla Corte di Cassazione, III Sez. Civile.*

4. *Necessità d'integrazione delle predetta certificazione con l'estensione delle ispezioni ipotecarie per soggetto sul nominativo della moglie del debitore esecutato – .....- stante la contitolarità del compendio tra i coniugi ..... per la quota ideale di 1/2 cadauno, in regime di comunione legale e giammai dell'appartenenza al solo ..... in qualità di bene personale in regime di separazione legale per l'intero diritto di piena proprietà*
5. *Contestuale avviso agli eventuali creditori iscritti, in ragione dell'implicita estensione del pignoramento al coniuge pretermesso*
6. *Sottolineatura dell'inefficacia della trascrizione del vincolo d'indivisibilità del compendio staggito nell'elenco del quadro delle formalità ipotecarie pregiudizievoli attualmente in essere.*

**Schemi predisposti dall'esponente:**

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

Elenco delle formalità a favore

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

DERIVAZIONE IPOTECARIA ULTRAVENTENNALE DEL COMPENDIO FONDARIO  
IN LOCALITA' ARIANOVA- COMUNE DI PIGNATARO MAGGIORE

Dati desunti dall'atto di compravendita del 2006

**Denuncia di successione "ab intestato"** presentata in data **12/09/1975** al n. **69, Vol. 1610** presso l'Ufficio del Registro di Caserta (*di cui non si denunciano estremi di trascrizione*) e relativa **integrazione** presentata in data **12/09/2003** al n. **14, Vol. 284** presso il medesimo ufficio (*di cui parimenti non si denunciano estremi di trascrizione*) derivante dalla morte di ..... a favore dei legittimi chiamati all'eredità nelle quote stabilite OPE LEGIS, **secondo il diritto successorio pre - riforma del 1975**

**Non si specificano né i beni caduti nel relitto ereditario, né la ripartizione, tra i due successibili, di diritti e quote reali vantati dal de cuius**

Si deduce:

secondo quanto stabilito dall'art. 127 codice civile anteriormente alla riforma del diritto di famiglia del 1975, in presenza di **due soli successibili** - madre e un figlio - i diritti e le quote sono così ripartiti:

- diritto di usufrutto uxorio nella quota di 1/2 dell'intero al coniuge superstite.....
- diritto di nuda proprietà nella quota di 1/2 dell'intero intera alla figlia.....
- diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero intera alla figlia.....

Art. 127 Codice Civile anteriore alla riforma del diritto di famiglia del 1975:

"Quando con il coniuge concorrono figli legittimi, soli o con figli naturali, il coniuge ha il diritto all'usufrutto di una quota di eredità. L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri casi. [...]"

**Decesso** di ..... e conseguente consolidamento del diritto di usufrutto uxorio alla nuda proprietà nella piena proprietà a favore della figlia .....

**Atto di compravendita** del **09.05.2006** Rep. 40862 Racc. 10084 per notaio *Pasquale Cante* di Sant'Antimo, trascritto presso la Conservatoria di Caserta l'**11.05.2006** ai nn. 28115/13611, con cui .....vende a ..... - **che di fatto acquista in regime di comunione - sebbene dichiarati di persistere, all'atto dell'acquisto, in regime di separazione patrimoniale** -

che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

il diritto di piena proprietà nella quota intera sul **compendio fondiario** in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, di complessivi **mq 18.941**, parte del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini**, suddiviso in **due appezzamenti** cadauno composto da una **coppia di terreni**, meglio identificati al NCT del medesimo comune al:

APPEZZAMENTO della superficie fondiaria complessiva **mq 7.971**, confinante a Nord con strada privata e proprietà Panterli, a Est con Strada Vicinale La Tufo, a sud e a Ovest con stradone interpoderale:




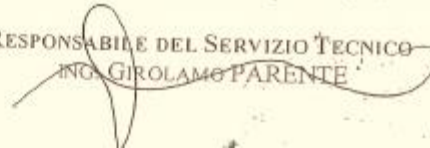
- **F.lio 23, p.lla 46**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 2.678**, Reddito dominicale euro 49,10 Reddito agrario euro 15,91
- **F.lio 23, p.lla 5044**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 5.293**, Reddito dominicale euro 97,04 Reddito agrario euro 31,44

APPEZZAMENTO della superficie fondiaria complessiva **mq 10.971** confinante a Nord con p.lle 5037 e 5039, a Est con stradone interpoderale, a Sud con p.lla 5041 a Ovest con rivolo

- **F.lio 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
- **F.lio 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

Art. 3) Con il presente atto e con ogni garanzia di fatto e di diritto, la signora **VENDE e TRASFERISCE** in favore del signor **che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà** dei seguenti cespiti facenti parte del Fondo Rustico denominato "Masseria Nicolini" sito in Pignataro Maggiore, alla **località "Arianova"** e, precisamente:  
**APPEZZAMENTO di TERRENO** della superficie di are **79.71** (are settantanove e centiare settantuno);  
confinante a nord con **proprietà Panterli e strada privata di accesso**, ad est con **Strada Vicinale La Tufo**, a sud ed ad ovest con **stradone interpoderale**, riportato nel NCT del detto Comune, al **foglio 23, particelle:**  
**- 5044** - seminativo di 1<sup>a</sup> classe - are **52.93** - RDEuro 97,04 - RAEuro 31,44;  
**- 46** - seminativo di 1<sup>a</sup> classe - are **26.78** - RDEuro 49,10 - RAEuro 15,91;  
**APPEZZAMENTO di TERRENO** della superficie di Ha **01.09.71** (ettaro uno, are nove e centiare settantuno);  
confinante a nord con terreno di cui alle particelle **5037 e 5039** sopra vendute a Maglione Crescenzo, ad est con **stradone interpoderale** di accesso, a sud con restante proprietà (particella 5041 di cui alla terza vendita) ed ad ovest con **Rivolo**;  
riportato nel NCT del detto Comune, al **foglio 23, particelle:**  
**- 5038** - pascolo arb. - are **00.50** - RDEuro 0,18 - RAEuro 0,03;  
**- 5040** - seminativo di 1<sup>a</sup> classe - Ha **01.09.21** - RDEuro 200,23 - RAEuro 64,86.

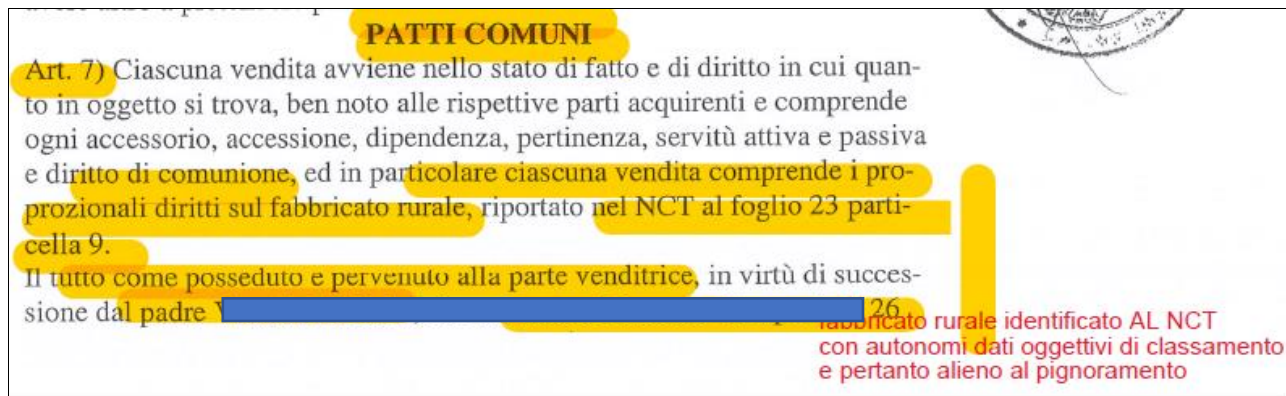
Si allega **CDU - certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal competente UTC in data 04.04.2006 e allegato all'atto sotto la lettera A

 <b>COMUNE DI PIGNATARO MAGGIORE</b> PROVINCIA DI CASERTA VIA M. S. PIETRO 11 - 81052 PIGNATARO MAGGIORE (CE) TEL. 0823 503426 - FAX 0823 654428 COO. FISC. 80010350611 - PARTITA I.V.A. 01701660613 <b>SERVIZIO TECNICO</b>	ALLIGATO « A » al N. 40862 di Rep. al N. 10084 di Racc.
pt.3411/2006	
STO l'art.18 della Legge 28/02/1985, n.47; STI gli atti d'Ufficio; STA la richiesta presentata in data 04.04.2006, prot.3411 dal [redacted] [redacted] co, nella qualità di tecnico [redacted]	
<b>C E R T I F I C A</b>	
il terreno distinto nel catasto rustico di questo Comune al foglio 23 con i mappali - 9 (fabbr. 46 - 5037 - 5038 - 5039 - 5040 - 5041 - 5042 - 5043 - 5044 -), risulta avere la seguente destinazione urbanistica:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>STRUMENTO URBANISTICO</b> in vigore approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale Campania n.9624 del 17/11/1983;</li><li>- <b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b> tipo "E" (agricola);</li><li>- <b>PRESCRIZIONI:</b></li></ul>	
Indice di fabbricabilità.....0,03 mc/mq. Altezza massima .....7,50 m. Numero massimo dei piani.....2 (due) Distanza minima dai confini.....15,00 m. Distanza minima dal ciglio delle strade aperte al pubblico Transito (statali, provinciali comunali e vicinali).....30,00 m.	
Il terreno non ricade nel territorio percorso dal fuoco di cui all'art.9 della Legge 01.03.1975, come modificato dal D.L. 30.08.1993, n.332 convertito dalla Legge 428/1993.	
L'atto è stato rilasciato a richiesta di parte, in carta libera,-ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n° 642 del 26.10.1972 in base al P.P.C.	
Pignataro Maggiore, 04.04.2006	
 	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO ING. GIROLAMO PARENTE 



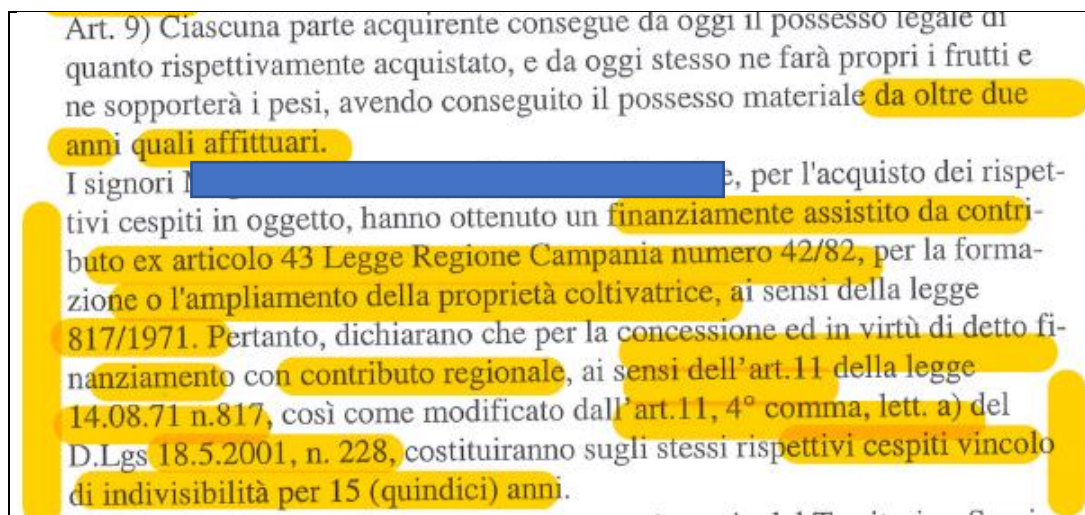
Si conviene il prezzo a corpo nella misura di € 54.000 complessivi per entrambi gli appezzamenti

All'art. 7. si conviene che è parte intrinseca della vendita i **proporzionali diritti sul fabbricato rurale** riportato al NCT al **f.lio 23, p.lla 9**: *come già esposto in prefazione, i diritti reali sul fabbricato in oggetto - in misura proporzionale alle ampiezze fondiari compravendute - sono totalmente ALIENI al pignoramento per cui si procede, in quanto il fabbricato in oggetto - identificato da autonomi dati catastali oggettivi e soggettivi al NCT - NON è inserito tra i beni staggiti*



Infine, all'art. 9. si conviene che, essendo l'acquisto dei beni frutto del finanziamento assistito da contributo ex art. 43 Legge Regione Campania n. 42/82 per la formazione e/o ampliamento della proprietà coltivatrice ex art. 11 L. 817/1971 come modificato dall'art. 11, comma 4., lettera a) D.Lgs 18.05.2001 n. 228, **la parte acquirente ..... costituisce sui propri fondi VINCOLO D'INDIVISIBILITA' per anni 15 a favore della Regione Campania**

**In ragione del decorso quindicennio dalla trascrizione del vincolo d'indivisibilità - 11.05.2006 - alla pubblicità del pignoramento - 21.10.2021- lo stesso è da considerarsi INEFFICACE.**

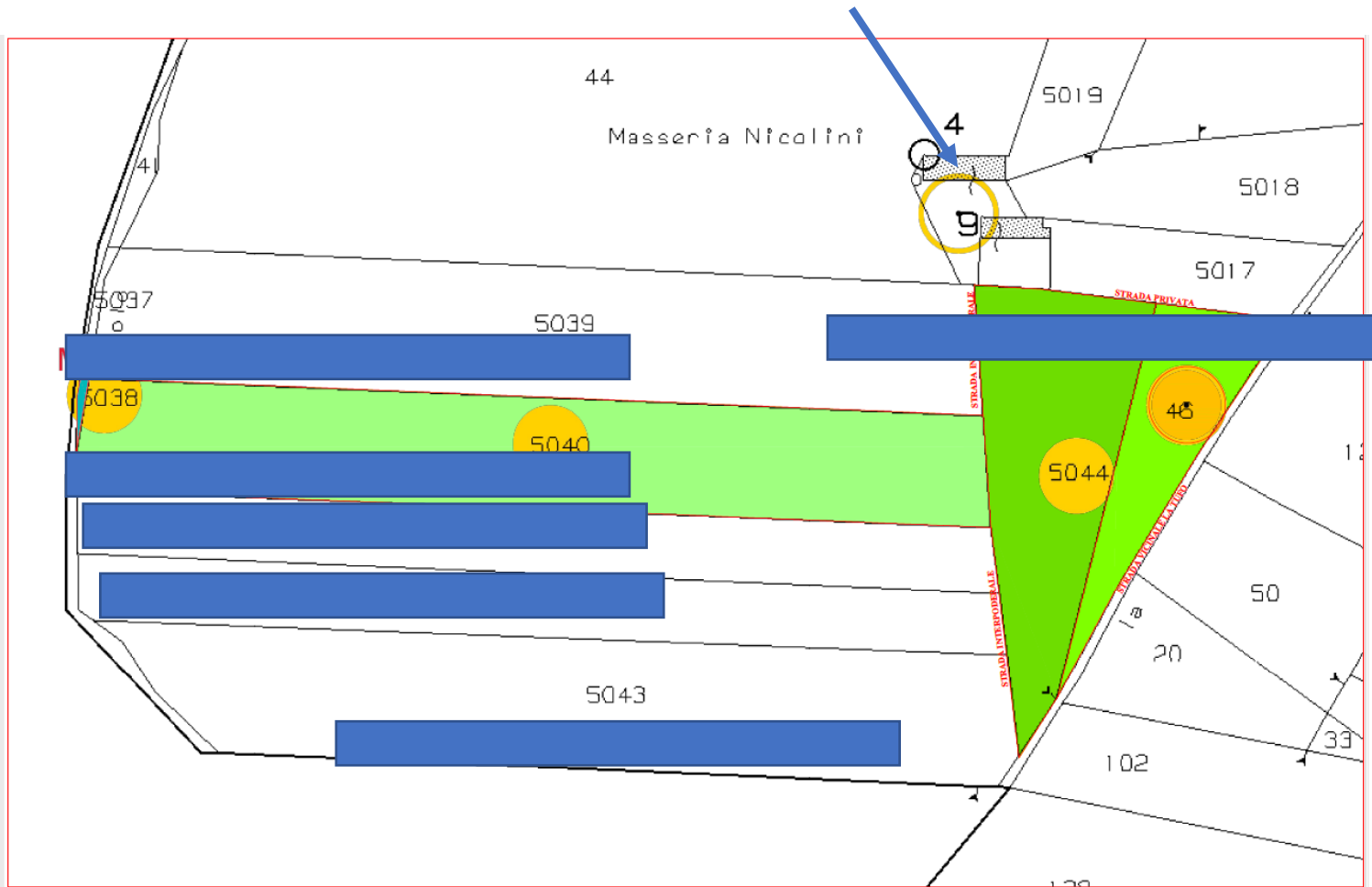


ESEMPLIFICAZIONE GRAFICA DELLE **TRE DISTINTE VENDITE**  
EFFETTUATE CON MEDESIMO ATTO DEL 2006 PER NOTAIO CANTE RISPETTIVAMENTE A :

— .....  
— .....  
— .....

**MASSERIA NICOLINI - FABBRICATO RURALE F.LIO 23/P.LLA 9**

SU CUI I TERRENI DI CUI ALLE TRE SEPARATE VENDITE VANTANO DIRITTI PROPOZIONALI  
**ESTREMI CATASTALI DEL FABBRICATO RURALE ALIENI AL PIGNOARMENTO IN OGGETTO**



**Trascrizione di accettazione tacita di eredità** dell'**11.05.2006** ai nn. 28113/13609 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del **09.05.2006** Rep. 40862 Racc. 10084 per notaio *Pasquale Cante* di Sant'Antimo, con cui ..... accetta tacitamente l'eredità relitta del proprio genitore, ....., per il diritto di piena proprietà nella quota intera sui terreni oggetto della predetta compravendita (attualmente staggiti) specificando, al **QUADRO D** della stessa, che alla suindicata data di apertura della successione mortis causa ab intestato del padre - **17 aprile 1975** - in ragione del **diritto successorio pre-riforma all'epoca vigente, ai due unici soggetti successibili** - legittimi chiamati all'eredità - **coniuge .....** e **figlia .....** - i diritti di **piena proprietà per la quota intera** vantati dal padre sui predetti terreni, sono ripartiti **OPE LEGIS** in:

- diritto di **usufrutto uxorio** per l'intera quota a favore del *coniuge*
- diritto di **nuda proprietà** per l'intera quota a favore della *figlia*

**e che solo al decesso** anche del coniuge, ....., in data **14/06/2003**, *il diritto di usufrutto uxorio si consolida alla nuda proprietà nella piena proprietà a favore della figlia, .....*

**QUADRO D:**

*“Si trascriva l'accettazione tacita dell' eredita del defunto ....., il quale lasciò a sé superstiti e quali suoi unici eredi, oltre la figlia ..... il coniuge signora ....., per il diritto di usufrutto uxorio, consolidato, poi in data 14 giugno 2003 a seguito del decesso della stessa. (Denuncia di successione numero 69 volume 1610 del 12 settembre 1975 - ed integrativa denuncia numero 14 - volume 824 del 12 settembre 2003)”.*

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 21.10.2021 ai nn. 40878/29719 (derivante da atto giudiziario del 06.09.2021 Rep. 7334/2021) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, le unità staggite risultano libere da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione** delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

**Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del **11.05.2006** ai nn. 28117/13613 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **09.05.2006** Rep. 40863, Racc. 10085 per notaio *Pasquale Cante* in Sant'Antimo:

- a favore di **BANCA INTESA S.P.A.** con sede in Milano (MI) *codice fiscale* 00799960158 (*creditore ipotecario*)
- contro ..... (*debitore datore di ipoteca*), *con specifica del regime di separazione legale (..di fatto in regime di comunione!)*
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 46.440, un totale € 69.660, al tasso d'interesse annuo 4,95%, di cui € 23.220 di interessi, da restituire in anni 15
- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su 4 TERRENI in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, parti del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini** - meglio identificati al NCT del medesimo comune al:
  - **F.lio 23, p.lla 46**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 2.678**, Reddito dominicale euro 49,10 Reddito agrario euro 15,91
  - **F.lio 23, p.lla 5044**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 5.293**, Reddito dominicale euro 97,04 Reddito agrario euro 31,44
  - **F.lio 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
  - **F.lio 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

**Nota di trascrizione di costituzione di vincolo d'indivisibilità** del **11.05.2006** ai nn. 28118/10972 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di costituzione di vincolo d'indivisibilità** del **09.05.2006** Rep. 40863, Racc. 10085 per notaio *Pasquale Cante* in Sant'Antimo:

- a favore di **Regione Campania** con sede in Napoli *codice fiscale* 80011990639
- contro ..... *con specifica del regime di separazione legale (..di fatto in regime di comunione!)*

- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su 4 TERRENI in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, parti del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini** - meglio identificati al NCT del medesimo comune al:
  - **F.lio 23, p.lla 46**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 2.678**, Reddito dominicale euro 49,10 Reddito agrario euro 15,91
  - **F.lio 23, p.lla 5044**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 5.293**, Reddito dominicale euro 97,04 Reddito agrario euro 31,44
  - **F.lio 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
  - **F.lio 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

QUADRO D:

*“La parte mutuataria dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art.11 della legge 14.08.71 n.817, così come modificato dall'art.11, 4° comma, lett. a) del D.Lgs 18.5.2001, n. 228, il fondo in acquisto sarà sottoposto a vincolo di indivisibilità per la durata di 15 (quindici) anni ed autorizza la trascrizione di detto vincolo nei Pubblici Registri Immobiliari. Dichiara inoltre di essere consapevole delle sanzioni di legge comportanti la decadenza dai **benefici fiscali e finanziari** in caso di alienazione del fondo acquistato con i suddetti benefici o dei terreni posseduti, nel **quinquennio** dall'acquisto, ovvero di cessazione, sempre nel quinquennio dall'acquisto, dalla coltivazione sia del fondo in questione che dei terreni preposseduti.”*

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **21.10.2021** ai nn. 40878/29719 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare derivante da atto giudiziario del **06.09.2021** Rep. 7334/2021 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e richiesto dall' avv.to *Giovanni Belluomo* c/o Ag. Mancini R. Boiano:

- *a favore* di, **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) *codice fiscale* 00799960158
- *contro* ..... - *senza specifica del regime patrimoniale*
- *a carico* del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su 4 TERRENI in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, parti del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini** - meglio identificati al NCT del medesimo comune al:
  - **F.lio 23, p.lla 46**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 2.678**, Reddito dominicale euro 49,10 Reddito agrario euro 15,91
  - **F.lio 23, p.lla 5044**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 5.293**, Reddito dominicale euro 97,04 Reddito agrario euro 31,44
  - **F.lio 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03



- **F.lio 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

---

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,**  
**nonostante l'erronea iscrizione del regime patrimoniale del debitore ipotecario**  
**nell'iscrizione d'ipoteca a supporto dell'azione esecutiva,**  
**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 "differenza formale" 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 differenza 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 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* antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione *contro il soggetto esecutato* - di cui si è evidenziata la limitazione al solo marito - *Maglione Carmine* - in luogo anche della moglie - *Frenello Cacciapuoti Teresa* -.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del compendio fondiario in oggetto, attesa l'**autonomia catastale di ciascun bene**, considerata altresì la **NATURALE SEPARAZIONE** del complesso dei **4 terreni** in oggetto in **due coppie di appezzamenti - a oriente e occidentale - divisi dalla della strada interpoderale servente e autonomi sul piano dell'accessibilità:**

- p.lle 46 e 5044 - a oriente
- p.lle 5038 e 5044 - a occidentale

stante la sostanziale equivalenza delle *caratteristiche* di **raggiungibilità, praticabilità, acclività e produttività** delle **due coppie di p.lle fondiarie**, della **paritetica condizione di legittimità urbanistica, a meno unicamente della condizione vincolistica giusta insistenza di vincolo fluviale sul Lotto 2. - a fronte delle distinte singolarità morfologiche e lievi discrasie di consistenza**, nell'ottica della max appetibilità e flessibilità nel recupero del credito, **a fronte delle autonome e paritetiche valenze**, in luogo dell'irragionevole e inibitoria riunione forzata dei 4 terreni in un **lotto unitario**, si ritiene maggiormente vantaggiosa e appetibile la vendita dei 4 fondi in **due lotti disgiunti**, cadauno composto da **una coppia di terreni (due appezzamenti)** come acquistati dal debitore esecutato con atto di compravendita del 2006 e come **naturalmente separati** dalla strada interpoderale di accesso; il tutto meglio identificato al NCT del comune di Pignataro Maggiore:

LOTTO 1. - diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su:

- **F.llo 23, p.lla 46**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 2.678**, Reddito dominicale euro 49,10  
Reddito agrario euro 15,91
- **F.llo 23, p.lla 5044**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 5.293**, Reddito dominicale euro 97,04  
Reddito agrario euro 31,44

LOTTO 2. - diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su:

- **F.llo 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
- **F.llo 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

Si ritiene altresì che la riunione forzata dei beni all'interno di un **lotto unitario** costituisca un potenziale fattore di scoraggiamento per l'onerosità della spesa e la plausibile asimmetria rispetto alla domanda locale (orientata verso pezzature minori), mentre la vendita disgiunta in **due lotti** come sopra configurati, oltre a facilitarne la commercializzazione, non ne impedisce l'acquisto contestuale, **ripristinando unicamente l'unitarietà della titolarità soggettiva sul complesso, che è e rimarrà inevitabilmente diviso in due tranches, essendo l'unitarietà morfologica materialmente negata** dall'attraversamento baricentrico della **strada interpoderale di accesso**, in penetrazione del territorio da Nord a Sud, al servizio contestuale di una molteplicità di fondi alieni

Sussistono pertanto tutti i requisiti di cui all'art. 720 c.c. per poter procedere alla formazione dei **due predetti lotti già materialmente separati**:

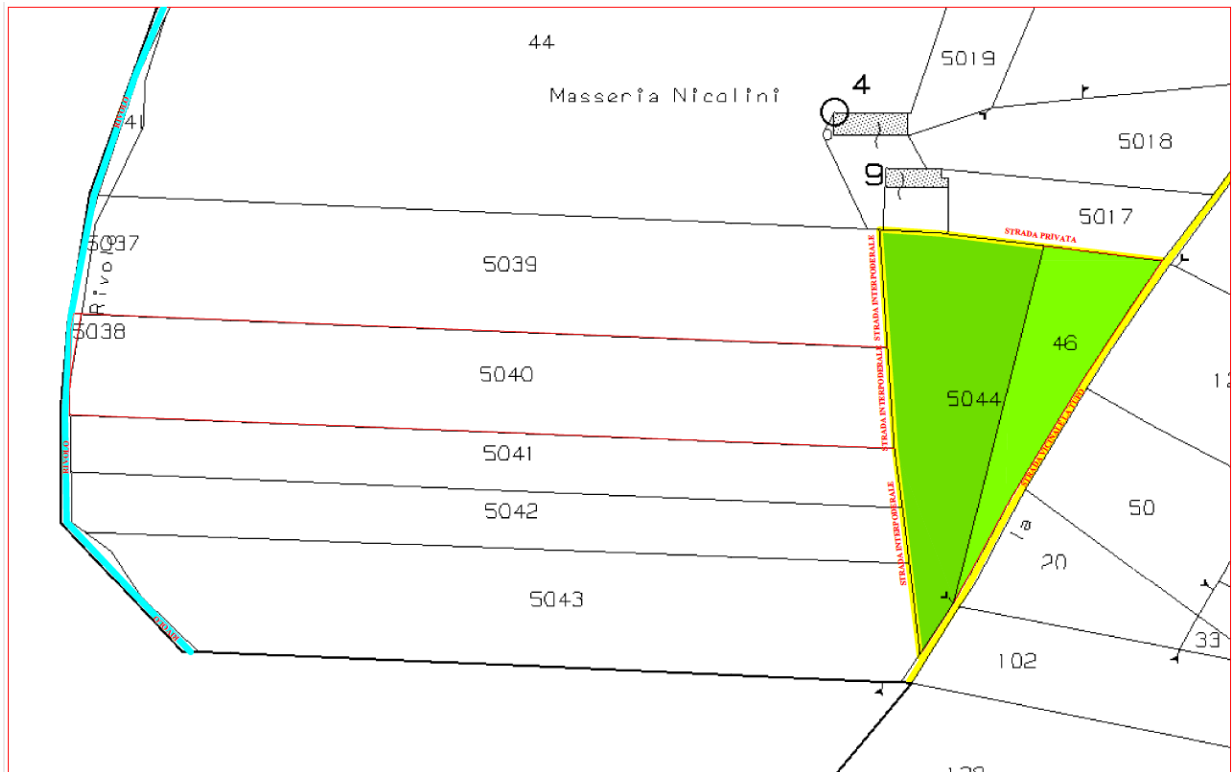
...“Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive”.

Segue esemplificazione grafica e fotografica dei due lotti



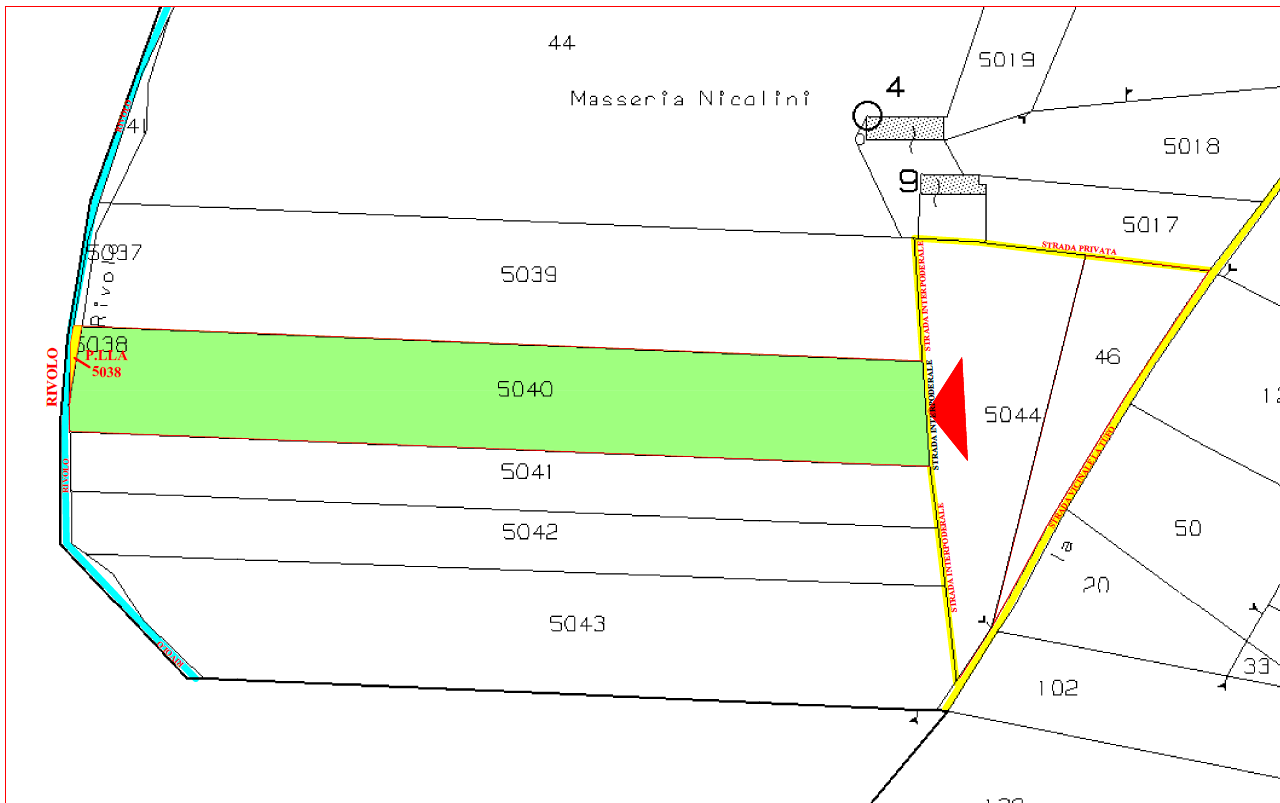
**LOTTO 1./MQ 7.971**

**DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU DUE TERRENI AGRICOLI IN PIGNATARO MAGGIORE  
F.LIO 23 - P.LLE 46 - 5044**



LOTTO 2. /MQ 10.971

DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU DUE TERRENI AGRICOLI IN PIGNATARO MAGGIORE  
F.LIO 23 - P.LLE 5038 - 5040





LOTTO 1. - P.LLA 5044 - P.LLA 46



LOTTO 2. - P.LLA 5040 - P.LLA 5038 (fondo terminale di minima consistenza)

