

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRAZIONE AL QUESITO N. 5

Giudice dott. Giuseppina Emiliano VASSALLO
Custode Giudiziario dott.ssa Rosa AIEZZO
Esperto Stimatore arch. Eglantina DI LEONE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

XXXX

CONTRO

XXXXXXXX

R.G.E. 120/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Integrazione al quesito n. 5

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Emiliano Vassallo

In esecuzione dell'incarico conferito alla scrivente, e a seguito dell'analisi della documentazione acquisita presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare, nonché dell'esame degli atti notarili, delle visure ipotecarie e catastali storiche e di ogni ulteriore elemento utile, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto a una puntuale **ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato**.

Tale attività è stata finalizzata **all'accertamento della continuità delle trascrizioni**, della **legittima titolarità del diritto di proprietà**, nonché all'individuazione di ulteriore **atto *inter vivos* a carattere traslativo** rilevante ai fini della procedura esecutiva in corso.

L'esito della suddetta ricostruzione consente di fornire all'Ill.mo Giudice un **quadro chiaro, completo e tecnicamente fondato della storia giuridica del bene pignorato**, a supporto delle valutazioni di competenza nell'ambito della procedura esecutiva.

Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Allegato n. 11 bis "*Titoli di provenienza*")

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **16 giugno 2025 al n. 19076**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

- In virtù di **atto di compravendita**, per notaio dott.ssa Maria Luisa D'Anna del 25/05/2006 rep. nn. 93220/32740 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/05/2006 al n. 15352, l'immobile pignorato è pervenuto, in piena proprietà, al debitore esecutato **XXXX XXXXX** nato a **XXXX XXX** il **XXXXXX**, **dai sigg. XXXXXXXXXXXXX** (nato a

XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXX), proprietari della quota pro-capite di ½ sull'intero. Nel merito l'ispezione ipotecaria, alla "Sezione D" riporta "le costituite signora XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, sorelle e germane dei venditori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, nonché figlie legittime del de-cuis XXXXXXXXXXXXXXXX, intervengono nel presente atto al solo fine di rinunciare espressamente, relativamente a quanto oggetto del presente atto, all'esperimento di azione di riduzione e/o di qualsivoglia altra azione in relazione alle disposizioni testamentarie di cui innanzi del proprio genitore XX XXXXXXXXXXXXXXXX, prestandone acquiescenza".

- Ai sigg. XX XXXXXX XXXXX (nato a XXXXXXXXX il XXXXX) e XX XXXXXX XXX (nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX), l'immobile è pervenuto in virtù di **Successione Testamentaria** del padre *de-cuis* XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, deceduto il 31/03/1998), giusta **denuncia di successione n. 30 volume 284** presentata all'Ufficio Registro di Formia (LT) il 03/06/1998, regolata da **Testamento Olografo** pubblicato con verbale per Notaio Schettino di Minturno del 20/04/1998, registrato a Formia (LT) il 24/04/1998 al n. 826/1. (*Allegato n. 11 bis _ Atto n. 1*).

- Al predetto signor XXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile pignorato era pervenuto in virtù di **Atto di Compravendita** per notaio Nicola Magaldi di Napoli del 27/10/1948 e trascritto il 18/06/1949 ai nn. 14473/13576. Con tale atto il sig. XX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, **nella qualità di mandatario speciale** della propria madre **signora XXXXXXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXX**, acquistava il cespite pignorato, originariamente identificato con il subalterno 1, mappale 1516 partita 9388, dai signori.: XXXXXXXXXXXXXXXX, **vedova XXXXXXXX**, in nome proprio e legittima rappresentante i figli minori: XXXXXXXX XXXXX, XXXXX e XXXXX, del fu XXXX; XXXXXXXX XXXXX fu XXXXX. (*Allegato n. 11 bis _ Atto n. 2*).

- Successivamente la **Sentenza** emessa dalla prima Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 24/05/1966, ivi registrata il 14/09/1966 al n. 2261, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/09/1966 ai nn. 29129/32175, **dichiara** il **sig. XX XXXXX XXXXXXXX pieno e legittimo acquirente** del cespite oggetto di pignoramento. Egli sebbene si fosse costituito, nell'atto per notaio Nicola Magaldi

di Napoli del 27/10/1948, come mandatario della madre signora XXXXXXXX
XXXXXX fu XXXXXXXX, di fatto si era costituito in nome proprio e per proprio
conto e pertanto deve intendersi che lo stesso XX XXXXX XXXXXX dichiarava di
accettare la vendita dei beni oggetto della stipula. (*Allegato n. 11 bis _ Atto n.
3*).

**La ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risulta
completa per l'intero ventennio.**

A tal fine, in data 02/12/2025, al n. 36833 di formalità, è stata trascritta
l'accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 25/05/2006, rep. n.
93220/32740, a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, conseguente all'atto di
successione devoluto per testamento del *de cuis* sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a
XXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX e deceduto il 31/03/1998.

Alla luce degli accertamenti svolti e della documentazione esaminata, la scrivente
ritiene di aver esaurientemente risposto al succitato quesito con le integrazioni di
opportune indagini ipocatastali a completamento della relazione di C.T.U. già
depositata in data 05/01/2026.

*Con la presente relazione integrativa la sottoscritta C.T.U. ritiene concluso
l'incarico affidatole.*

Casagiove, gennaio 2026

Il C.T.U.

dott. arch. Eglantina Di Leone

