



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Valerio Colandrea



Procedura esecutiva immobiliare N. 602/2022 R.G.E.



Promossa da:

FINO 2 SECURITISATION s.r.l., creditore procedente.

In danno di:

xxxxxxxxxxxxxxxx, eseguita.

Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avvocato Maria Luisa Maiello



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132





Premessa



La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto con decreto del GE dott. Valerio Colandrea, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 602/2022 RGE, promossa dalla società "Fino 2 Securitisation s.r.l." in danno della signora xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 13.06.1966.

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Maria Luisa Maiello, nominata in sostituzione dell'esecutata, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 29 settembre 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza della debitrice, è stata eseguita un'ispezione preliminare dei due gruppi di immobili pignorati ed, a seguito delle autorizzazioni del GE, nei giorni 26 ottobre, 22 e 29 novembre 2023, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi topografici, metrici e fotografici dei predetti beni, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbali di accesso*).

Risposte ai quesiti

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del giorno 8.02.2023, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto a ciascuno dei beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (del 27.01.2023) in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione notarile non risultano trascrizioni pregiudizievoli a carico dei soggetti comproprietari di alcuni beni, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

Inoltre nella certificazione notarile si segnalano:

- Iscrizione del 2.08.2004 ai nn. 39584/7661, di ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 12.07.2004, repertorio 104716/71, gravante tra gli altri sui beni in Quarto al foglio 15, p.lla 692, sub 12, sub 8, sub 9, a favore di GEST LINE S.p.A. contro xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx (NA).

N.B. Dalle ispezioni ipotecarie reperite dalla scrivente, risulta la cancellazione totale con annotazione n. 4058 del 19.07.2023.

- Frazionamento del locale deposito in Quarto (NA), via Pietra Bianca (oggi via A. Vaccaro n. 1) piano seminterrato, in Catasto fabbricati del detto comune, al foglio 15, p.lla 692, sub 8, con denuncia di variazione del 22.11.2022 (antecedente al pignoramento ed alla sua trascrizione) per soppressione del sub 8 e costituzione dei subalterni 18,19,20,21,22,23,24,25,26.

N.B. Su questo punto si rappresenta che, da quanto accertato, si tratta di frazionamento solo catastale, che non ha modificato la consistenza immobiliare originaria pignorata (il subalterno pregresso 8), ancora fisicamente individuabile come immobile indiviso.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che, con atto notificato il 19.12.2022, repertorio 24900, sono stati sottoposti a pignoramento due gruppi di immobili, ubicati in due distinte zone del comune di Quarto (NA), in particolare:

- 1) Terreni in contrada Brindisi, alla via Plinio il Vecchio s.n., così identificati in Catasto Terreni di Quarto (NA):
 - Terreni agricoli, foglio 6, particelle 79,80,81,86, 405. Diritti reali pignorati: Piena ed intera proprietà.
- 2) Immobili alla via Andrea Vaccaro n. 1, così identificati in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA):
 - Locale deposito (C2), piano seminterrato, foglio 15, p.lla 692, sub 8, categ. C2. Diritti reali pignorati: Piena proprietà per 1/3.
 - Area urbana scoperta (F1), piano terra, foglio 15, p.lla 692, sub 12, categ. F1. Diritti reali pignorati: Piena ed intera proprietà.
 - Area urbana scoperta (F1), foglio 15, p.lla 692, sub 9. Diritti reali pignorati: Piena proprietà per 1/3.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 27.01.2023 ai nn. 4695/3448 dei RR.II. di Napoli 2.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta quanto segue:

I diritti reali pignorati dal creditore procedente corrispondono ai diritti reali nella titolarità dell'esecutata, in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- Atto per Notaio Costantino Prattico del 14.07.2005 repertorio 115196, trascritto il 27.07.2005 ai nn. 42944/24309 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto della piena ed intera proprietà dei terreni in contrada Brindisi, in Catasto Terreni di Quarto (NA) al foglio 6, particelle 79,80,81,86.
- Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del giorno 8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20005/14465, più rettifica trascritta il 15.09.2004 ai nn. 43519/30305 per la donazione dei seguenti immobili:
 1. piena ed intera proprietà del suolo agricolo in contrada Brindisi, in Catasto Terreni di Quarto al foglio 6, particella 405;
 2. piena proprietà per la quota di 1/3 del locale deposito alla via Vaccaro n. 1, in Catasto Fabbricati di Quarto al foglio 15, particella 692, sub 8;
 3. piena ed intera proprietà dell'area urbana alla via Vaccaro n. 1, in Catasto Fabbricati di Quarto al foglio 15, particella 692, sub 12;
 4. piena proprietà per la quota di 1/3 dell'area scoperta alla via Vaccaro n. 1, in Catasto Fabbricati di Quarto al foglio 15, particella 692, sub 9.

(in allegati 15 e 16 , copie degli atti acquisite dalla scrivente presso l'archivio notarile).

In ordine alle verifiche di tipo ipocatastale e catastale si espone quanto segue.

Per ciò che riguarda i beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio,

- I dati ipocatastali disponibili e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata dal creditore procedente.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali presso il Catasto terreni (*foglio e particella*) ed a quelli indicati nei richiamati titoli in favore della debitrice.
- Su questo punto si segnala che vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti nella totale difformità dello stato di fatto accertato rispetto alla consistenza immobiliare dichiarata in catasto, trattandosi di particelle di terreno sulle quali attualmente insistono anche una costruzione ad uso abitazione unifamiliare, aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate, una piscina scoperta ed altri manufatti, il tutto non dichiarato in catasto.

- Al contempo si precisa che dagli accertamenti espletati presso i RR. II., per le dette particelle di terreno, non risultano trascrizioni aventi ad oggetto l'eventuale cessione del diritto di superficie in favore di soggetti terzi e pertanto tutte le costruzioni sopra descritte sono da ritenersi di piena ed intera proprietà dell'esecutata ai sensi dell'art. 934 c.c.

Per ciò che riguarda i beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1,

In particolare per le aree scoperte, subalterni 9 e 12,

- I dati ipocatastali disponibili e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata dal creditore procedente.

La descrizione sintetica ed gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali (*foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore e consentono l'univoca identificazione dei beni.

- Su questo punto si segnala che vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti nella totale difformità dello stato di fatto accertato rispetto alle rispettive consistenze catastali e nella impossibilità di una corretta individuazione delle dette aree, attualmente fuse fisicamente tra loro e con altri subalterni.

In particolare per il locale deposito al piano seminterrato, sub 8,

- I dati ipocatastali disponibili e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata dal creditore procedente.

I dati catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.

- Su questo punto si segnala che gli stessi sono difformi dai dati catastali attuali, trattandosi di immobile per il quale, in data antecedente al pignoramento, è stata presentata una denuncia di variazione per frazionamento, con soppressione del sub 8 e costituzione dei subalterni 18,19,20,21,22,23,24,25,26.
- Al contempo si segnala che si tratta di frazionamento solo catastale, senza che siano intervenute modifiche fisiche rilevanti dello stato dei luoghi descritto nell'atto di pignoramento.

Quesito n° 2. Formazione dei lotti.

Il compendio pignorato è composto da due gruppi di immobili, ubicati in due distinte zone del comune di Quarto (NA), di seguito individuati e descritti.

Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da terreni agricoli con entrostante abitazione unifamiliare ad un solo piano, con annesso gazebo-veranda, più aree scoperte pertinenziali, più piscina scoperta con circostante solarium e servizi più locali tecnici ed altri manufatti, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale con accesso dalla strada.

Confini generali del Lotto 1: proprietà xxxxxxxxxx (p.la 404), proprietà xxxxxxxxxx (p.la 407), a sud; via Plinio il Vecchio, ad est; proprietà xxxxxxxxxx (p.la 587,588), a nord.

Si segnala che:

- I beni in esame, di piena ed intera proprietà dell'esecutata, sono identificati presso il Catasto limitatamente alle particelle di terreno su cui insiste la consistenza immobiliare descritta, con i seguenti identificativi:
 - Terreni in NCT di Quarto (NA), foglio 6, p.la 79, 80, 81, 86, 405.
- La totale difformità dello stato di fatto accertato (terreni agricoli con entrostante abitazione unifamiliare con gazebo-veranda, aree scoperte pertinenziali, piscina scoperta ed altri manufatti) rispetto a quanto dichiarato in Catasto (terreni agricoli privi di qualsivoglia costruzione e/o fabbricato o comodo rurale), non consente l'univoca identificazione dei beni in esame, nell'attuale consistenza accertata in sede di operazioni peritali.
- Pertanto, ai fini della vendita, prima di tutto dovranno essere espletati tutti gli adempimenti indispensabili alla corretta individuazione ed identificazione dei beni, con la dichiarazione in catasto di tutte le costruzioni e porzioni immobiliari che insistono sui detti terreni agricoli.
- Successivamente potranno essere espletati gli adempimenti relativi alla rettifica del pignoramento.

Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1:

Trattasi di compendio immobiliare composto da un locale deposito al piano seminterrato, un'area urbana scoperta esclusiva, un'area cortilizia comune ed indivisa, porzioni di un fabbricato urbano che insiste su un lotto di terreno urbano.

Confini generali del Lotto 2: via Vaccaro, ad est; proprietà xxxxxx o aventi causa (p.la 677), a sud; proprietà xxxxxxxxxxxxxx o aventi causa (p.la 336), ad ovest.

In particolare vi sono:

1. Locale ad uso deposito al piano seminterrato, di piena proprietà per 1/3 dell'esecutata, costituito fisicamente da un ambiente unico ed indiviso, ma catastalmente suddiviso in 9 distinte unità immobiliari, compreso uno spazio antistante comune, il tutto attualmente riportato in Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Locali di deposito in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, subalterni 18,19,20,21,22,23,24,25,26.

Per questo immobile, si segnala che:

- I dati indicati nel pignoramento corrispondono ad una identificazione catastale pregressa dell'unità immobiliare (subalterno 8), già soppressa alla data del pignoramento.
- Ciononostante il subalterno 8 ha in precedenza identificato univocamente il bene in esame, rappresentandone in questo caso la storia catastale; in aggiunta a ciò, si tratta di frazionamento solo catastale, senza modifiche della consistenza dell'immobile, ancora oggi fisicamente riconoscibile come locale indiviso.
- Pertanto, ai fini della vendita, per la corretta identificazione del bene, prima di ogni altro adempimento dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, una denuncia di variazione catastale per "recupero situazione pregressa".
- Successivamente potranno essere espletati gli adempimenti relativi alla rettifica del pignoramento.

2. Area urbana esclusiva, di piena ed intera proprietà dell'esecutata, riportata in Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Area urbana (F/1) in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, sub 12.

Per questo immobile si segnala che:

- La rappresentazione grafica catastale è difforme dallo stato dei luoghi accertato in quanto l'intera area antistante il fabbricato (comprensiva anche del subalterno 12), è stata suddivisa in più posti auto scoperti ed in una zona di accesso all'edificio.
- Questa diversa ripartizione non consente l'univoca identificazione della porzione corrispondente al subalterno 12, fisicamente non più riconoscibile.
- Su questo punto si precisa che, presso il Catasto e presso i RR.II., non sono stati reperiti atti che abbiano formalizzato questa diversa ripartizione di parti esclusive e parti comuni.
- Pertanto, per la corretta identificazione del bene ai fini della vendita, dovrà essere ripristinato fisicamente lo stato pregresso dell'unità immobiliare in questione, come desumibile dal grafico catastale e dal titolo di provenienza in favore dell'esecutata.

3. Area scoperta comune circostante l'edificio, di piena proprietà per 1/3 dell'esecuta, riportata in Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Area urbana (F/1) in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, sub 9.

Per questo immobile si segnala quanto già detto per il sub 12:

- La rappresentazione grafica catastale è difforme dallo stato dei luoghi accertato in quanto attualmente l'intera area antistante il fabbricato (comprensiva di diversi subalterni tra cui anche una porzione del sub 9), è ripartita diversamente da quanto indicato nello schema grafico catastale.
- Pertanto il subalterno 9, area cortilizia comune ed indivisa, non è più riconoscibile fisicamente e non è univocamente identificabile.

Quesito n° 3. Descrizione materiale dei beni.

Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da terreni agricoli con entrostante abitazione unifamiliare ad un solo piano, con annesso gazebo-veranda, ed aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate, più piscina scoperta con circostante solarium e servizi più locali tecnici ed altri manufatti edilizi, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale con accesso dalla strada, con due ingressi:

- da un cancello senza numero, attraverso un viale carrabile, porzione del compendio in esame.
- dal civico 10, attraverso un viale carrabile, di proprietà comune dell'esecutata e dei fratelli, proprietari dei fondi limitrofi.

In particolare, come si evince dalla planimetria generale di rilievo dello stato dei luoghi, il compendio immobiliare nella sua consistenza complessiva si sviluppa su una superficie di circa 4.470 mq, di seguito descritto. *(In allegati 2 e 3, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 5, repertorio fotografico).*

Sul lato est del lotto, si sviluppa un viale carrabile che disimpegna l'intera consistenza immobiliare, con una larghezza di circa 5 m ed una superficie di circa 720 mq.

Nel primo tratto, il viale è delimitato sulla sinistra da una recinzione in muratura con due cancelli carrabili in ferro che consentono l'accesso alle diverse porzioni immobiliari.

Attraverso il primo cancello, si accede ad un'area esterna di circa 120 mq, pavimentata con elementi di porfido, parzialmente coperta da un grillage di circa 30 mq, che funge da ingresso principale all'intera zona.

Da questa zona di ingresso, sulla sinistra per chi entra, vi è un'ampia area adibita a giardino, attrezzata con vialetti, panchine e sedili in muratura, che si estende fino alla strada pubblica.

Catastalmente essa è una porzione delle particelle 81 e 86, con una superficie di circa 560 mq.

Su questo giardino, confinante con via Plinio il Vecchio, è visibile un manufatto edilizio realizzato in ampliamento di una villetta unifamiliare, ubicata sulla particella 342 confinante, sempre di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di vendita forzata.

Questo volume, che si sviluppa sulla particella 86 pignorata, ha una superficie lorda di circa 45 mq.

Esso è stato realizzato in aderenza e/o appoggio alla costruzione preesistente, con la struttura muraria costruita senza soluzione di continuità con quella adiacente e con gli spazi interni privi di un ingresso indipendente ed ubicati su entrambe le particelle.

Per le caratteristiche descritte, questo volume in ampliamento non costituisce un'unità autonomamente utilizzabile nello stato di fatto in cui si trova.

A tal proposito, si vedano nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi le parti evidenziate con i retini giallo (*porzione costruita sulla p.lla 342 non pignorata*) e rosso (*porzione costruita sulla particella 86 pignorata*).

Dalla zona di ingresso e dall'area esterna pavimentata centrale, sulla destra per chi entra, si accede ad una costruzione monopiano, composta da un'abitazione unifamiliare con annesso gazebo-veranda. Quest'ultimo è posto in prossimità della recinzione che delimita il viale privato carrabile ed è costituito da una copertura a falde, in struttura di legno lamellare e tegole, appoggiata su una struttura in muratura e pilastri di mattoni, con i lati principali chiusi da grandi vetrate in alluminio, scorrevoli.

La superficie utile calpestabile è di circa 87 mq, con una superficie lorda di circa 90 mq, per un'altezza netta variabile di circa 2.95 m alla gronda m e di 4.40 m al colmo.

L'abitazione è ubicata nella zona centrale dell'area esterna pavimentata, con una volumetria di forma regolare, con affacci sui quattro lati. Essa è realizzata con pareti esterne e divisorie in muratura intonacata, su cui poggia una copertura a falde in legno lamellare, con rivestimento esterno in tegole, di altezza netta variabile di circa 2.95 m alla gronda m e di 4.40 m al colmo.

Da quanto rilevato, l'abitazione è composta da: ingresso, salone, disimpegno, camera da letto, bagno con box sauna in legno. Completa la consistenza un ambiente, ad uso cucina-pranzo, posto all'interno di un volume aggiunto ed accostato alla costruzione principale, al quale si accede da un vano di passaggio posto sulla sinistra della porta di ingresso.

Questo volume, costruito sulla particella 405, presenta caratteristiche costruttive simili a quelle già descritte, con una superficie utile e calpestabile di circa 27 mq ed un'altezza netta variabile tra 2.75 m e 3.50 m.

La superficie utile calpestabile complessiva dell'abitazione è di circa 112 mq, con una superficie lorda di circa 125 mq.

Lo stato manutentivo dell'intera costruzione monopiano è buono, con le seguenti finiture:

nell'abitazione, infissi in alluminio con vetrocamera e cancelli di sicurezza; porte interne scorrevoli a scomparsa, in legno verniciato; pareti rifinite con pittura a smalto; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo vietrese, con rivestimento in piastrelle e tesserine di ceramica, nel bagno e nella zona attrezzata della cucina; impianti tecnologici (idrosanitario, elettrico, di approvvigionamento del gas, di riscaldamento, di climatizzazione, antintrusione), allo stato funzionanti;

nel gazebo-veranda, pavimentazione in piastrelle di gres, con tinteggiatura alle pareti ed impianti tecnologici coerenti con la sua utilizzazione.

Nella zona retrostante la costruzione monopiano è allocata la piscina scoperta con circostante area adibita a solarium, il tutto per una superficie di circa 480 mq.

In fondo all'area scoperta, accostato al muro di recinzione, è visibile un casotto in muratura, coperto da una tettoia in legno lamellare e tegole, con doccia in muratura all'aperto.

Nel casotto, di superficie lorda di circa 16 mq, vi sono un servizio igienico, un piccolo ripostiglio, con sottostante locale tecnologico a servizio della piscina.

A questa zona si può accedere dal viale laterale, attraverso il secondo cancello carrabile, o dall'interno del gazebo-veranda e dell'abitazione, attraverso le porte-finestre e le vetrate scorrevoli prospicienti l'area del solarium.

Lo stato manutentivo di questa area attrezzata è discreto, con finiture coerenti con la sua utilizzazione: pavimentazione in gres per esterni; rivestimenti della zona servizi e della doccia esterna in piastrelle di ceramica antiscivolo; intonaco e tinteggiatura sulle pareti esterne ed interne; impianti tecnologici normali e funzionanti.

Infine, fanno parte della consistenza del Lotto 1 anche due appezzamenti di terreno.

Al primo fondo, identificato catastalmente in NCT come particella 405, si accede esclusivamente dal viale comune di proprietà dell'esecutata e dei fratelli. Questo viale consente l'attraversamento longitudinale delle diverse proprietà, a partire dal viale di accesso dalla strada, con servitù di passaggio reciproca sui vari fondi, trascritta presso i RR.II. *(si veda a tal proposito, quanto descritto sull'atto di provenienza in favore dell'esecutata, in allegato 16).*

Da quanto rilevato, questo fondo è costituito da un terreno agricolo di varia coltura (seminativo con parziale frutteto), di forma regolare, a giacitura pianeggiante, di estensione complessiva di circa 1.070 mq.

Lungo il confine ovest, sono visibili una tettoia in lamiera grecata, aperta sui quattro lati, di circa 70 mq, ed un capanno attrezzi di circa 12 mq, utilizzati per l'attività dell'esecutata, imprenditrice agricola.

Il secondo appezzamento di terreno è ubicato sul fondo del lotto in esame, alle spalle dell'area attrezzata con piscina e solarium.

Esso è separato da questa porzione (posta ad una quota inferiore) da un muro di recinzione, di forte spessore, con una scala centrale di collegamento tra le due zone, il tutto in attesa di completamento dei lavori. Attualmente al terreno si può accedere soltanto dal viale carrabile posto sul lato est del lotto.

Da quanto rilevato, esso ha una forma regolare, a giacitura pianeggiante, seminativo con frutteto, per una superficie di circa 1.200 mq.

Catastalmente si sviluppa su una porzione delle particelle 79,80,81,86 come si evince dal grafico di rilievo dello stato dei luoghi con sovrapposizione della vax catastale (in allegato 3).

Consistenza del Lotto 1

La consistenza complessiva del lotto è di seguito riassunta.

Superficie complessiva lorda dei manufatti edilizi e costruzioni, ad uso abitazione o pertinenza: 260 mq.

Superficie aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate: 680 mq, con una superficie ragguagliata di circa 15.50 mq in cifra tonda (il 10% per i primi 25 mq più il 2% per la residua parte).

Superficie area scoperta attrezzata con piscina e solarium: 480 mq, con una superficie ragguagliata di circa 26.50 mq in cifra tonda (il 15% per i primi 25 mq più il 5% per la residua parte).

Da cui la superficie commerciale vendibile delle porzioni immobiliari di cui sopra è di circa 302 mq.

Superficie viale carrabile posto sul lato est del lotto: 720 mq.

Superficie terreni ad uso agricolo, con diversi tipi di colture: 2.270 mq.

Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1.

Trattasi di compendio immobiliare composto da un locale deposito al piano seminterrato, un'area urbana scoperta esclusiva, un'area cortilizia comune, porzioni di un fabbricato urbano che insiste su un lotto di terreno urbano.

L'immobile al piano seminterrato è utilizzato come autorimessa e locale deposito, con accesso dalla rampa comune che circonda su tre lati l'edificio, attraverso un varco carrabile, chiuso da un portone di ferro, sul lato ovest dell'immobile.

All'immobile si può accedere anche dall'interno dell'edificio, dal blocco scala condominiale.

Esso occupa l'intera superficie del piano seminterrato ed è composto da un unico ambiente, ripartito in due campate da una fila centrale di pilastri, oltre ad un locale di modeste dimensioni, ricavato sulla destra della scala comune, per chi entra dall'interno dell'edificio.

Sulla parte alta delle pareti, vi sono dei finestroni ricavati sui quattro lati per garantire una migliore aerilluminazione del locale.

L'immobile per la maggior parte è allo stato rustico ed in uno stato di conservazione molto mediocre: le parti murarie, soffitto, pilastri, pareti perimetrali, sono per la maggior parte prive di intonaco, con i blocchetti a vista; la pavimentazione è in quadroni di cemento e malta cementizia; l'impianto elettrico è essenziale con canaline esterne e plafoniere.

Il locale ricavato sulla destra della scala comune è completamente rifinito, in uno stato di conservazione sufficiente, con pavimentazione in piastrelle di gres, tinteggiatura su soffitti e pareti, impianto elettrico con plafoniere.

La superficie utile e calpestabile è di 220 mq, con una superficie lorda di circa 230 mq, per un'altezza netta di circa 3.15 m.

(In allegato 4, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 6, repertorio fotografico).

L'area urbana scoperta esclusiva oggi non è più univocamente individuabile in quanto tutta l'area scoperta antistante il fabbricato (composta da più subalterni di proprietà di soggetti diversi oltre alla porzione di corte comune), per convenzione condominiale tra i comproprietari dell'edificio (tutti parenti ed affini), è stata fisicamente suddivisa in più posti auto scoperti ed in un'area comune di passaggio e collegamento con l'edificio.

Su questo punto si precisa che, presso il Catasto e presso i RR.II., non sono stati reperiti atti che abbiano formalizzato questa diversa ripartizione di parti esclusive e parti comuni.

Detto ciò, l'area urbana scoperta di proprietà esclusiva dell'esecutata non è più geometricamente individuabile e la sua sagoma e consistenza sono desumibili esclusivamente dallo schema planimetrico catastale fuori scala e dalla visura catastale, con una superficie catastale di circa 210 mq *(in allegato 10)*.

L'area cortilizia comune, per quanto già espresso al punto precedente, non è più univocamente individuabile e la sua geometria e consistenza sono desumibili esclusivamente dal grafico catastale fuori scala e dalla visura catastale, con una superficie catastale di circa 709 mq *(in allegato 10)*.

Consistenza del Lotto 2

La consistenza complessiva del lotto è di seguito riassunta.

Superficie lorda e commerciale vendibile locale deposito: 230 mq.

Superficie catastale area urbana esclusiva: 210 mq.

Superficie catastale area urbana comune: 709 mq.

Quesito n° 4. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

Per ciò che riguarda il Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.:

Compendio immobiliare costituito da terreni agricoli con entrostante costruzione monopiano ad uso abitazione con gazebo-veranda, più aree scoperte pertinenziali, più piscina scoperta con circostante area scoperta più locali tecnici ed altri manufatti, con viale esclusivo di accesso.

I beni di cui sopra sono identificati presso il Catasto limitatamente alle particelle di terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare descritto.

Dalle approfondite ricerche eseguite presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, si segnala che:

- I manufatti edilizi (abitazione, gazebo-veranda, piscina, aree scoperte pertinenziali, viali, locali tecnici, manufatti vari, ecc.) non sono mai stati dichiarati in Catasto, neanche con identificativi autonomi, intestati caso mai a soggetti terzi.
- Non è stata rinvenuta alcuna pratica di Tipo Mappale intestata all'esecutata, presentata e/o rigettata e/o in attesa di istruzione per il passaggio al Catasto Urbano delle particelle di terreno e per l'inserimento in mappa delle nuove costruzioni di cui sopra.
- Non risulta in Catasto alcuna dichiarazione presentata dall'esecutata, in corso di approvazione per la costituzione di questi manufatti edilizi, come unità immobiliari autonomamente utilizzabili.

Ciò detto è stata reperita la documentazione catastale disponibile per le particelle di terreno, visure storiche ed attuali, stralcio di mappa digitalizzato (*in allegato 7*), dalla quale si rileva che:

Le particelle di terreno sono riportate in Catasto Terreni del comune di Quarto, in ditta all'esecutata xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 13.06.1966, piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 79, qualità Seminativo, sup. 1.138 mq, R.D. € 11,75, R.A. € 7,05.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 80, qualità Seminativo, sup. 108 mq, R.D. € 1,12, R.A. € 0,67.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 81, qualità Frutteto, sup. 528 mq, R.D. € 5,73, R.A. € 3,95.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 86, qualità Frutteto, sup. 1.559 mq, R.D. € 16,91, R.A. € 11,67.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 405, qualità Frutteto, sup. 1.101 mq, R.D. € 20,47, R.A. € 9,95.

Gli attuali identificativi derivano dalle denunce di variazione per tipo frazionamento di particelle di maggiore consistenza, avvenute nel periodo anteventennale. In particolare:

- La particella 79 deriva dalla particella 42, di superficie 15.786 mq, per tipo frazionamento presentato il 10.09.1973, prot. n. 3176;
- La particella 80 deriva dalla particella 65, di superficie 6.384 mq, per tipo frazionamento del 10.09.1973, prot. n. 3176;

- La particella 81 deriva dalla particella 66, di superficie 5.065 mq, per tipo frazionamento del 10.09.1973, prot. n. 3176;
- La particella 86 deriva dalla particella 66, di superficie 5.065 mq, per tipo frazionamento del 10.09.1973, prot. n. 3176;
- La particella 405 deriva dalla particella 341, di superficie 4.121 mq, per tipo frazionamento del 28.04.2003, prot. n. 2040.1/2003. A sua volta la particella 341 era derivata dalla particella 340 di 5.766 mq, per tipo frazionamento del 31.12.1998, prot. n. 63771/1.1998.

Per la corretta individuazione delle suddette particelle, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona.

Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si rileva che le stesse sono univocamente individuabili e che non vi sono macroscopiche difformità in ordine alla loro sagoma generale, orientamento e dimensioni.

Ciò detto, la totale difformità dello stato di fatto accertato (*terreni agricoli con entrostante abitazione unifamiliare con gazebo-veranda, aree scoperte pertinenziali, verdi, pavimentate, piscina scoperta, area scoperta attrezzata ed altri manufatti*) rispetto a quanto dichiarato in Catasto (*terreni agricoli privi di qualsivoglia costruzione e/o fabbricato o comodo rurale*) non ne consente l'univoca identificazione.

Pertanto, per la corretta individuazione dei beni e per la loro univoca identificazione ai fini della stima e della vendita, è indispensabile procedere all'accatastamento di tutte le porzioni immobiliari accertate e già rilevate dalla scrivente, a seguito dell'autorizzazione del GE al rilievo topografico e metrico di dettaglio ed alla restituzione grafica dell'intera consistenza immobiliare.

In particolare, per la dichiarazione in catasto dell'intera consistenza immobiliare (con tutti i manufatti che insistono sulle particelle di terreno pignorate), è indispensabile espletare i seguenti adempimenti:

- Presentazione di Tipo Mappale con procedura PreGeo, per l'aggiornamento cartografico della mappa terreni con adeguamento allo stato dei luoghi ed inserimento in mappa delle unità immobiliari neocostituite.
- Presentazione delle schede catastali delle unità immobiliari neocostituite, con procedura DocFa, con attribuzione di categoria, classe e rendita catastale a ciascuna u.i.u.

Qualsiasi ulteriore attività è imprescindibile dalla dichiarazione in Catasto del compendio immobiliare nella sua effettiva consistenza, come accertata in sede di operazioni peritali.

In relazione a questi adempimenti, indispensabili per il buon esito della procedura, è stata già presentata un'istanza di autorizzazione al GE, approvata per la fase preliminare relativa ai rilievi con restituzione grafica dei beni.

I costi complessivi sono stati stimati complessivamente in € 4.250,00, comprensivi di spese, esborsi, tributi catastali ed onorari professionali (*in allegato 29*).

Per ciò che riguarda il Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1:

Trattasi di compendio immobiliare composto da un locale deposito al piano seminterrato, un'area urbana scoperta, un'area cortilizia, porzioni di un fabbricato urbano con circostante area scoperta.

Dei beni è stata reperita tutta la documentazione catastale disponibile, visure storiche ed attuali, planimetrie attuali e di accatastamento, elaborati planimetrici, stralcio di mappa catastale.

Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale (p.la 692 del foglio 15) identificativa dell'edificio e dei beni pignorati è univocamente individuata (*in allegato 11*).

Dagli atti catastali delle singole unità immobiliari, si rileva quanto segue.

1. Locale ad uso deposito al piano seminterrato, costituito fisicamente da un ambiente unico ed indiviso, ma catastalmente suddiviso in 9 distinte unità immobiliari, compreso uno spazio antistante comune, il tutto attualmente riportato in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA), con i seguenti identificativi (*in allegato 8*):

- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 18, categ. C/2, cl. 2, cons. 15 mq, R.C. € 40,28.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 19, categ. C/2, cl. 2, cons. 9 mq, R.C. € 24,17.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 20, categ. C/2, cl. 2, cons. 9 mq, R.C. € 24,17.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 21, categ. C/2, cl. 2, cons. 15 mq, R.C. € 40,28.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 22, categ. C/2, cl. 2, cons. 18 mq, R.C. € 48,34.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 23, categ. C/2, cl. 2, cons. 14 mq, R.C. € 37,60.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 24, categ. C/2, cl. 2, cons. 14 mq, R.C. € 37,60.

- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 25, categ. C/2, cl. 2, cons. 15 mq, R.C. € 40,28.
- Immobile in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 26, categ. BCNC.

Intestati in ditta a:

- xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 13.06.1966, piena proprietà per 1/3.
- xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 16.01.1965, piena proprietà per 1/3.
- xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 28.01.1971, piena proprietà per 1/3.

Agli attuali identificativi sono abbinate otto distinte planimetrie, per i subalterni da 18 a 25, più un elaborato planimetrico per il sub 26, rappresentativi di locali di deposito singoli, con uno spazio comune antistante, completamente difforni dallo stato dei luoghi accertato.

Gli attuali identificativi delle 9 unità immobiliari derivano dalla denuncia di variazione del 22.11.2022, prot. n. 361450.1/2022, presentata dalle comproprietarie per il frazionamento dell'intero piano seminterrato ad uso deposito, con soppressione dell'unità immobiliare originaria, riportata in Catasto con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso deposito, piano S1, in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) foglio 15, particella 692, sub 8, categ. C/2, classe 2, consistenza 297 mq, R.C. € 797,62.

Al subalterno 8 pregresso (*in allegato 9*), è abbinata una planimetria di primo impianto, scheda catastale A/3043 del 12.06.1986, difforme dallo stato dei luoghi accertato, limitatamente alla presenza di due tramezzi realizzati all'interno dell'immobile per ricavare un locale sulla destra del vano di ingresso dalla scala comune.

Ciò detto, l'attuale identificazione catastale non corrisponde alla descrizione sintetica ed ai dati catastali indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione.

I dati catastali attuali e le rispettive planimetrie abbinate non consentono la corretta individuazione e l'univoca identificazione dell'immobile in oggetto.

Al contrario il subalterno 8 soppresso ha in precedenza identificato univocamente il bene in esame, rappresentandone in questo caso la storia catastale, e la planimetria di primo impianto consente ancora l'univoca identificazione dell'immobile.

Pertanto, per la corretta identificazione del bene, va presentata all'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, una denuncia di variazione catastale, per "recupero situazione pregressa", con costi stimati in € 500,00 comprensivi di tributi catastali.

Qualsiasi ulteriore attività è imprescindibile dalla regolarizzazione catastale del bene, nella sua effettiva consistenza di immobile unico ed indiviso, come accertato in sede di operazioni peritali.

2. Area urbana esclusiva, attualmente riportata in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA), con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso corte urbana, in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 12, categ. F/1, consistenza 210 mq, intestata in ditta a: xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 13.06.1966, piena ed intera proprietà.

Non è stata reperita la planimetria catastale abbinata al dato catastale, ma è stato acquisito l'elaborato planimetrico rappresentativo dell'edificio e di tutti i subalterni, presentato il 28.11.2022, prot. NA0366921.

Da questo grafico schematico e fuori scala si evincono i confini e la sagoma di quest'area.

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla denuncia di variazione per divisione del sub 1, categ. F/1, presentata il 6.03.2003, al prot. 34957.1/2003. Con la soppressione di questo subalterno, rappresentativo dell'intera area scoperta circostante l'edificio, di circa 1.410 mq, vi è stata la costituzione tra gli altri del subalterno 12 (*in allegato 10*).

Su questo punto si precisa che lo schema grafico di divisione del sub 1 originario è identico all'elaborato planimetrico del 28.11.2022.

Ciò detto, la rappresentazione schematica del sub 12 desumibile dagli elaborati planimetrici è completamente difforme dallo stato dei luoghi accertato in quanto l'intera area antistante il fabbricato (in cui è compreso il sub 12), per convenzione tra i vari proprietari (tutti parenti ed affini), è stata suddivisa in più posti auto scoperti ed in un'area comune di accesso all'edificio.

La totale difformità dello stato di fatto accertato non ne consente la corretta individuazione.

Pertanto, per la univoca identificazione del bene ai fini della vendita forzata, dovrà essere ripristinato lo stato pregresso, come desumibile dai grafici catastali e dal titolo di provenienza in favore dell'esecutata.

3. Area scoperta comune circostante l'edificio su quattro lati, attualmente riportata in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA), con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso corte urbana, in Catasto fabbricati del comune di Quarto (NA) al foglio 15, particella 692, sub 9, categ. F/1, consistenza 709 mq, in ditta a:
 - xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 13.06.1966, piena proprietà per 1/3.
 - xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 16.01.1965, piena proprietà per 1/3.
 - xxxxxxxxxxxx, nata a Quarto (NA) il 28.01.1971, piena proprietà per 1/3.

Per questo immobile vale quanto già detto per l'area urbana esclusiva, subalterno 12.



Quesito n° 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo d'ufficio e verificata con il reperimento degli atti disponibili, per i beni in esame si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

Per ciò che riguarda i terreni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio s.n., terreni al foglio 6, p.lle 79,80,81,86

All'esecutata, coniugata in regime di separazione legale, i beni sono pervenuti in virtù di:

- Atto per Notaio Costantino Pratico del 14.07.2005, repertorio 115196, trascritto il 27.07.2005 ai nn. 42944/24309 dei RR.II. di Napoli 2, di acquisto da xxxxxxxxxx (Pozzuoli-NA, 01.10.1945) della piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno di complessive are 33.32, in Catasto Terreni di Quarto (NA) al foglio 6, p.la 79 di are 11.38, p.la 80 di are 1.08, p.la 81 di are 5.28, p.la 86 di are 15.59 (in allegato 15, copia atto reperita presso studio notaio).

Al dante causa, di stato libero, erano pervenuti in virtù di:

- Atto per Notaio Nicola Di Giovine del 18/02/1975, repertorio 1648, trascritto il 25.02.1975 ai nn. 3645/3191 dei RR.II. di Napoli 2, di acquisto da xxxxxxxxxx (Pozzuoli-NA, 15.12.1941) e da Basile Liborio (Pozzuoli-NA, 13.05.1934) della piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno di 3.332 mq, infra la maggiore consistenza di un suolo, all'epoca ancora riportato in Catasto terreni di Quarto (NA) al foglio 6, particelle 42,65,66 (in allegato 20, nota di trascrizione reperita presso in RR.II.).

Per ciò che riguarda il terreno in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio, foglio 6, p.la 405

All'esecutata il bene è pervenuto in virtù di:

- Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del giorno 8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20005/14465, più rettifica trascritta il 15.09.2004 ai nn. 43519/30305, di donazione da xxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 17.12.1937) della piena ed intera proprietà di un suolo agricolo in Catasto Terreni di Quarto (NA) al foglio 6, p.la 405 di are 11.01.

In aggiunta a ciò, con riferimento alla detta particella ed alle altre confinanti, donate ai fratelli dell'esecutata con questo atto, è costituita a carico delle rispettive proprietà reciproca servitù di passaggio (ma non di sosta), su una striscia di terreno centrale tra i lotti di terreno, di larghezza di circa 5 m, che consente l'attraversamento longitudinale dei fondi agricoli, a partire dal viale di accesso dalla strada, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20007/14467 più rettifica del 09/03/2004 ai nn. 11092/8110 (in allegato 16, copia atto reperita presso archivio notarile).



Al dante causa, coniugato con xxxxxxxx, il bene era pervenuto in virtù di:

- Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del 14.01.1974, trascritto il 25.01.1974 ai nn. 4017/3559, di acquisto da xxxxxxxx (Napoli, 10.08.1923) della piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno infra la maggiore consistenza di un suolo di superficie complessiva di are 6.666 mq, all'epoca ancora riportato in Catasto Terreni di Quarto (NA) al foglio 6, p.lle 66, 87,88.

Per ciò che riguarda i beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1, porzioni di fabbricato urbano al foglio 15, p.lla 692, subalterni 8, 9,12

All'esecutata i beni sono pervenuti in virtù di:

- Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del giorno 8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20005/14465, più rettifica trascritta il 15.09.2004 ai nn. 43519/30305, di donazione da xxxxxxxx (Marano di Napoli, 17.12.1937) e dal coniuge xxxxxx (Marano di Napoli, 05.09.1944) dei seguenti immobili: piena proprietà per l'intero dell'area scoperta, sub 12, porzione della corte urbana antistante il fabbricato; piena proprietà per 1/3 del locale deposito, piano seminterrato, sub 8; piena proprietà, in comune indiviso con le altre donatarie xxxxxxxxxxxxxxxx, dell'area cortilizia circostante il fabbricato, al sub 9 (*in allegato 16, copia atto reperita presso l'archivio notarile*).

Ai danti causa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la piena ed intera proprietà del suolo (p.lla 692, ex p.lla 336/b) di circa 1700 mq, su cui è stato costruito il fabbricato e gli immobili di cui sopra, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli.

- La quota di 2/21, alla sola xxxxxx, per successione legittima al padre xxxxxx (Marano di Napoli, 4.05.1909) apertasi il 15.01.1980 (Den. 4752, Vol. 2913 del 16.09.1985), trascritta il 2.12.1986 ai nn. 28104/21976, devolutasi in favore del coniuge xxxxxxxx e dei figli xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nella misura di 1/3 e 2/3 di nuda proprietà;
- La quota di 1/21, alla sola xxxxxxxxxxxxxxxx, per successione legittima alla madre xxxxxxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 16.02.1906), apertasi il 17.11/1982 (Den. 4753, Vol. 2913 del 16.9.1985), trascritta il 2.12.1986 ai nn. 28105/21977, devolutasi in parti uguali della quota di nuda proprietà in favore dei figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx;
- La quota di 18/21 di piena proprietà in comune indiviso, per cessione di quote a titolo oneroso fattone in comunione legale dei beni, da xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxx, con atto per Notaio Giuseppe Rotondano del 6.11.1985, repertorio 11125, trascritto il 21.11.1985 ai nn. 25843/20853. Nell'atto si legge che, in pari data con atto Notaio Rotondano, repertorio 11124, vi

era stata espressa rinuncia all'usufrutto sull'intero appezzamento da parte di De xxxxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 10.05.1908) titolare del detto diritto (*in allegato 17, copia atto reperita presso l'archivio notarile*).

Infine, in ottemperanza a quanto prescritto dal GE, sono stati individuati ed acquisiti i titoli disponibili in favore dell'originario dante causa xxxxxxxxxxxx, nato a Marano di Napoli il 4.05.1909.

- Atto per Notaio Amedeo Sica del giorno 8.09.1946, repertorio 5345, trascritto il 5.10.1946 ai nn. 19699/70101 di divisione in tre quote tra i fratelli xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx e le zie xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx del fondo rustico più fabbricato rurale, in comune indiviso, in Quarto (NA), zona Pietrabilanca, di superficie complessiva di 2 ettari, 3 are e 22 centiare, riportato in Catasto alla partita 2755, particelle 266 e 18 (*in allegato 19, copia atto reperita presso l'archivio notarile*).

Nell'atto si legge che:

- con atto di donazione per Notaio Siniscalchi del 17.05.1906, trascritto presso i RR.II. di Napoli il 22.05.1906 al n. 6418, il defunto xxxxxxxxxxxx lasciava alle tre figlie xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, in parti uguali tra loro, il fondo rustico più il fabbricato di cui sopra (*atto non reperito presso l'archivio notarile*).
- Il 1° aprile 1942 decedeva xxxxxxxxxxxx ed, in virtù di testamento pubblico con atto per Notaio Giovanni Oriani del 1° maggio 1941, lasciava la quota a lei spettante sui predetti beni ai nipoti xxxxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 4.05.1909) e xxxxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 9.02.1906) per la nuda proprietà e alla sorella xxxxxxxxxxxx per l'usufrutto (*atto non reperito presso l'archivio notarile*).
- Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del 31.10.1973, repertorio 2887, trascritto il 15.11.1973 ai nn. 30343/26358, di scioglimento della comunione esistente tra i germani xxxxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 9.02.1906) e xxxxxxxxxxxx (Marano di Napoli, 4.05.1909), sul fondo rustico con fabbricato rurale e comodi rurali, sito in Quarto (NA), denominato "Fondo Pietrabilanca", infra la maggiore consistenza di un suolo di superficie complessiva 18.629 mq, riportato in Catasto Terreni di Quarto al foglio 15, particelle 18,266,334,335,337,338,360,336,470, di proprietà di xxxxxxxxxxxx per 3/4 e di xxxxxxxxxxxx per 1/4; il tutto con attribuzione a xxxxxxxxxxxx tra gli altri della proprietà esclusiva della porzione di fondo identificata con la particella 336, da cui successivamente per frazionamento deriverà la p.lla 692 (*in allegato 18, copia atto reperita presso l'archivio notarile*);
- Successione di xxxxxxxxxxxx, apertasi il 10.01.1975, in virtù di testamento pubblico per Notaio Pasquale Tufano del 16.01.1970 (Den. 4497, Vol. 2327 del 4.05.1977), trascritta il 27.05.1977 ai nn. 11564/10190, devolutasi in favore del coniuge xxxxxxxxxxxx per l'usufrutto uxorio sull'intero asse, e tra gli altri, del fratello xxxxxxxxxxxx, con attribuzione della nuda proprietà del fondo rustico alla via

Pietrabilanca di circa 1.716 mq (p.la 336/b successivamente 692), infra la maggiore consistenza della particella 336 del foglio 15, di complessive are 35.59 (in allegato 21, trascrizione denuncia di successione reperita presso RR.II.).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.:

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

I beni in esame ricadono in "Zona Ea-Agricola semplice" del P.R.G. vigente nel comune di Quarto (NA) approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n° 291 del 18.11.1994.

In questa zona, gli interventi ammissibili consistono esclusivamente in nuove costruzioni (o ampliamenti non oltre il 20% del volume esistente) di aziende agricole con annesso residenze, a servizio dell'imprenditore e proprietario dei fondi, con divieto assoluto di impianti e/o residenze non connesse all'attività agricola. Il tutto con indici di fabbricabilità fondiari minimi, con possibilità di edificazione su lotti minimi di 4.000 mq.

I beni in esame rientrano anche nel perimetro delle "aree di interesse archeologico" di cui alla tavola 9 del PRG vigente ed all'art. 16 delle NTA, lettera b, in particolare "aree sottoposte a vincolo archeologico" nelle quali il rilascio dei titoli edilizi (ed ogni altro intervento che preveda la modifica dello stato d'uso del suolo) è subordinato all'esecuzione di indagini preliminari con saggi e scavi tesi a verificare la presenza nel sottosuolo di reperti archeologici, con parere vincolante della Soprintendenza Archeologica all'esito degli stessi.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Dalle approfondite ricerche eseguite presso il SUE del Comune di Quarto, ufficio edilizia privata ed ufficio urbanistica (in allegati 22,23,25,26,27,28, si veda tutta la documentazione fornita in copia digitale integrale), è risultato che, per i beni in esame, furono rilasciati all'esecutata i seguenti titoli edilizi:

- DIA n°126/06, prot. 13436 del 19.05.2006, per la costruzione di un muro di recinzione perimetrale dell'intero lotto e di alcune aree interne, con parere favorevole dell'ente del 19.06.2006 e nullaosta allo scavo, trattandosi di zona con vincolo archeologico (in allegato 23).
- Permesso di costruire n° 30 del giorno 11.04.2008 (pratica edilizia n° 35/2006), rilasciato per la costruzione di un fabbricato rurale di due piani, terra e primo, destinato ad azienda agricola al piano

terra con soprastante abitazione ad uso dell'esecutata, nella sua qualità di imprenditore agricolo (*in allegato 25*).

In particolare, il rilascio del PDC era subordinato a due disposizioni tassative da parte dell'ente:

- L'asservimento urbanistico dei fondi di proprietà dell'esecutata, particelle 79,80,81,86,405 di circa 4.434 mq, con vincolo di inedificabilità totale sulle particelle 80 e 405 ed utilizzazione dell'indice di fabbricabilità complessivo esclusivamente per le p.lle 79,81,86, oltre al rispetto del vincolo di destinazione d'uso imposto dal PRG nella zona di interesse (*in allegato 24, trascrizione reperita presso RR.II.*);
- Una diversa ubicazione del fabbricato rurale rispetto al progetto presentato, in ottemperanza alle prescrizioni formulate dalla Soprintendenza archeologica, con spostamento planimetrico della costruzione in corrispondenza dell'area risultata priva di reperti archeologici, a seguito dei saggi di scavo archeologico ordinati dall'ente per il nullaosta alla costruzione.

La posizione prescritta ai fini del rilascio del pdc, si rileva in modo incontrovertibile dall'elaborato grafico integrativo presentato dall'esecutata in ottemperanza a quanto richiesto dall'ente (*in allegato 26*).

Nel grafico (vidimato dal comune con timbri ed estremi del titolo edilizio), la sagoma dell'edificio è ubicata infatti sull'area indicata come "saggio sterile", sul fondo del lotto in questione, particelle 79,81,86.

- Permesso di costruire n° 12 del 2.02.2010 (pratica edilizia n° 103/2008), rilasciato per la realizzazione di una tettoia aperta, posta a sbalzo su un tratto trasversale del muro di recinzione, esistente e da completare, sempre sulle particelle 79,81,86, in virtù della DIA n°126/2006.

Su questo punto si precisa che il progetto inizialmente presentato, con prot. 20329 del 28/07/2008, prevedeva anche la realizzazione di una piscina interrata scoperta, ad uso privato, posta su un'area scoperta antistante la tettoia (*in allegato 27*).

Pertanto, trattandosi di intervento subordinato al parere vincolante della Soprintendenza archeologica competente, dall'ufficio preposto veniva richiesta, con nota del 20.08.2008, l'esecuzione di una serie di saggi di scavo nella zona di interesse.

Successivamente l'esecutata, con prot. 30803 del 12.11.2009, comunicava all'ufficio tecnico di rinunciare alla realizzazione della piscina interrata, non essendo stato possibile fino a quel momento eseguire la campagna di scavi prescritti dall'ente.

Detto ciò, con prot. 1833 del 22.01.2010, presentava un'integrazione documentale della pratica edilizia 103/2008, avente ad oggetto la realizzazione solo della tettoia aperta, poggiata su pilastri

di ferro a sbalzo sul muro di recinzione, come si evince dall'elaborato grafico integrativo, vidimato dal comune con timbri ed estremi del titolo edilizio (*in allegato 28*).

Premesso tutto ciò, dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e gli elaborati grafici approvati, si riscontra la totale difformità delle opere edilizie realizzate rispetto a quanto assentito con i due richiamati permessi di costruire.

Sulla base di quanto dettagliatamente descritto in precedenza e rappresentato nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi (*in allegati 2 e 3*), appare evidente che:

In luogo del fabbricato rurale di progetto (unico tipo di costruzione ammissibile per il vincolo di destinazione d'uso su tutte le particelle), è stata realizzata una costruzione monopiano, composta da un'abitazione unifamiliare con annesso gazebo-veranda, giammai assimilabile ad una "residenza agricola", sia per le caratteristiche costruttive e finiture, sia per l'articolazione degli spazi interni (salone, bagno con sauna, camera da letto, cucina-pranzo, ecc.) sia di quelli esterni, con aree scoperte pertinenziali, con zone pavimentate ed attrezzate (anche con materiali ed arredi fissi di un certo pregio), oltre ad una zona scoperta retrostante nella quale è stata realizzata una piscina scoperta con circostante solarium.

In aggiunta a ciò, l'abitazione unifamiliare con annesso gazebo-veranda è stata costruita in una posizione totalmente diversa da quella prescritta per "l'abitazione agricola", ritenuta dalla Soprintendenza l'unica ubicazione ammissibile in quanto priva di rinvenimenti archeologici rispetto alla campagna di saggi effettuati (e rappresentati nel grafico integrativo allegato al titolo edilizio).

Per ogni ulteriore dettaglio, si veda la pletorica documentazione fornita dal Comune (*ricevuta in formato digitale ed integrale*) con le note descrittive della Soprintendenza sugli esiti degli scavi.

Inoltre il locale adibito a cucina-pranzo ed accostato alla costruzione principale, insiste sulla particella 405, su cui grava il vincolo di inedificabilità assoluta dato l'asservimento urbanistico alle particelle 79,81,86.

Sempre sulla particella 405, sul confine ad ovest sono stati realizzati una tettoia aperta sui quattro lati, di circa 70 mq, ed un capanno attrezzi di circa 12 mq, anch'essi abusivamente ed in violazione dell'asservimento disposto su questa particella.

Come pure, rispetto al progetto approvato nel 2010, la tettoia di progetto ed il relativo tratto di muro sottostante sono ubicati anch'essi in una posizione diversa e la tettoia è stata chiusa con pareti in muratura per la creazione di locali a servizio della piscina e del solarium.

Infine, sulla porzione di terreno confinante con via Plinio il Vecchio, è stato costruito un manufatto edilizio in aderenza e/o appoggio ad una villetta unifamiliare posta sul terreno confinante (p.lla 342).

Si tratta di aumento di cubatura abusivo di una costruzione preesistente, ubicata su un fondo limitrofo, di proprietà dell'esecutata e non oggetto di vendita forzata.

Anch'esso, per tipologia e finiture, non può in alcun modo essere classificato come porzione di fabbricato rurale.

Vi è da dire inoltre che, per la struttura muraria costruita senza soluzione di continuità con quella adiacente e con gli spazi interni privi di un ingresso indipendente ed ubicati su entrambe le particelle, questo volume non costituisce un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile nello stato di fatto in cui si trova.

Detto ciò, in caso di aggiudicazione, dovranno essere eseguite delle opere murarie per separare il manufatto in questione dall'immobile confinante, con la costruzione all'interno del manufatto di un muro divisorio (di forte spessore) lungo la linea di confine tra le due costruzioni, oltre alla creazione di un ingresso indipendente dall'esterno, oggi non esistente, il tutto con costi stimabili in via prudenziale in circa € 5.000,00.

Pertanto, sulla base di tutto quanto esposto, si ritiene che:

Senza dubbio alcuno tutte le opere di cui trattasi sono state realizzate in totale violazione dei titoli edilizi rilasciati e dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio contratto dall'esecutata con il comune, che costituiva la "*conditio sine qua non*" per il rilascio degli stessi.

Ad abundantiam si espone che non sono stati reperiti, agli atti dell'Ufficio edilizia privata, eventuali pratiche edilizie presentate e/o titoli autorizzativi rilasciati in variante o in sanatoria, per tutte le difformità riscontrate e descritte, da ritenersi quindi abusive.

Infine, da quanto certificato dal funzionario preposto, sull'intero lotto in esame non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e/o provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, disposti in relazione ai beni in questione (*in allegato 22*).

Gli abusi edilizi riscontrati non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché si tratta di opere senza dubbio alcuno eseguite in epoca successiva al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Le opere abusive descritte non sono sanabili neanche per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (*accertamento di conformità*), poiché si tratta di opere

abusive realizzate in totale difformità dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento.

Pertanto le opere edilizie abusive riscontrate non sono sanabili in alcun modo, vista l'attuale disciplina urbanistica e normative vigenti a livello territoriale e nazionale.

Nella quantificazione del prezzo base di vendita di questo lotto, si terrà conto della particolare storia urbanistica e di tutte le problematiche descritte.

Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1:

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

L'edificio in esame ricade in "Zona Ba-Zona residenziale esistente" del P.R.G. vigente nel comune di Quarto (NA) approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n° 291 del 18.11.1994.

In questa zona, in assenza di piani urbanistici attuativi, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al risanamento conservativo dell'edilizia esistente, con incremento delle superfici e volumetrie fino al 20% per l'adeguamento funzionale degli immobili, con rilascio di titoli abilitativi diretti.

L'area scoperta circostante l'edificio, esclusiva e comune, ricade in "Zona Fa-Aree ed attrezzature per l'istruzione", con vincolo di destinazione d'uso sulle nuove costruzioni.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Da quanto riportato nell'atto di donazione del 2003 in favore dell'esecutata e dei suoi fratelli, acquisito presso l'archivio notarile, l'edificio in esame e le diverse porzioni immobiliari furono costruiti in virtù della Licenza edilizia n. 154 rilasciata il 3.12.1976.

Successivamente, per l'aumento di superficie e cubatura realizzato abusivamente a tutti i piani compreso il seminterrato, fu presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. 20051 del 27.09.1986, e fu rilasciata dal comune di Quarto la Concessione edilizia in sanatoria, n. 805 del 13.02.2002.

Dalla consultazione degli schedari di archivio del SUE del Comune di Quarto, sulla base dei dati di cui sopra, sono stati confermati gli estremi dei richiamati titoli edilizi ma purtroppo non è stato possibile reperire i fascicoli delle pratiche edilizie per la consultazione dei grafici assentiti (*in allegato 22, certificazione del funzionario competente*).

Detto ciò, per le verifiche sulla legittimità urbanistica del locale depositato al piano seminterrato, l'unica documentazione tecnica disponibile è quella catastale, con particolare riferimento alla planimetria di primo impianto (come espressamente indicato dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 9-bis comma 1-bis, in relazione alla presunzione dello stato legittimo degli immobili in caso di irreperibilità dei titoli abilitativi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed il grafico di accatastamento del sub 8 originario, si rileva che attualmente l'immobile è difforme dalla consistenza catastale, limitatamente alla presenza di due tramezzi realizzati all'interno dell'ambiente (unico ed indiviso) per ricavare un locale, sulla destra dell'ingresso dalla scala comune.

Dagli accertamenti eseguiti presso il SUE del comune di Quarto, per queste opere non sono state reperite pratiche edilizie presentate dall'esecutata o dalle altre comproprietarie e pertanto sono da ritenersi opere abusive.

Queste difformità, rispetto a quanto dichiarato in catasto nel 1986, non sono da ritenersi significative, non hanno modificato la consistenza immobiliare in termini di geometria, superficie e volumetria, non ne hanno variato la destinazione d'uso, non hanno causato la manomissione dei prospetti dell'edificio o di altre parti comuni e consentono l'univoca identificazione del cespite.

Trattasi di interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6-bis.

Pertanto l'esecuzione di lavori in assenza della dovuta comunicazione (CILA) è sanabile, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, con l'irrogazione di una sanzione di € 1.000,00 più la presentazione di una CILA tardiva (la cosiddetta CILA "in sanatoria").

Nel caso di specie, trattandosi di un immobile allo stato parzialmente rustico, appare opportuno prevedere direttamente la demolizione dei tramezzi abusivi, con una spesa stimabile in circa € 600,00 comprensiva dei costi di demolizione, trasporto a rifiuto e smaltimento certificato delle macerie.

Certificato di destinazione urbanistica

Per ciò che riguarda i beni in esame è stato acquisito per ciascuna particella il certificato di destinazione urbanistica, dal quale si conferma la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento, con i vincoli esistenti, già indicata alle pagine precedenti (*in allegato 22, certificazione del comune*).

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Per ciò che riguarda il Lotto 1-Beni in Quarto, contrada Brindisi, alla via Plinio il Vecchio s.n.:

L'intero compendio immobiliare è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, composto dal coniuge più due figli.



Per ciò che riguarda il Lotto 2-Beni in Quarto alla via Vaccaro n. 1 (ex via Pietra Bianca):

Il locale deposito al piano seminterrato è occupato dall'esecutata e dalle altre due comproprietarie.

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.:

Da quanto accertato presso gli uffici competenti:

- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Sui beni non risultano trascritti o disposti dagli enti preposti provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e/o provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale
- Essi non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti o procedimenti giudiziali di contenzioso civile e/o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Restano a carico dell'aggiudicatario i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Risulta trascritto un atto di costituzione di servitù reciproca a titolo gratuito, per il passaggio a piedi e con mezzi meccanici, sul terreno in NCT al foglio 6, particella 405, e su altre confinanti di proprietà di terzi, servitù da esercitarsi su una striscia di terreno di larghezza 5 m, centrale rispetto alle diverse proprietà, a partire dalla strada pubblica, con atto per Notaio Giuseppe Rotondano dell'8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20007/14467 più rettifica del 9.03.2004 ai nn. 11092/8110.
- Risulta disposto un atto di asservimento urbanistico in favore del comune di Quarto, atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato dal notaio Paolo Aponte del 19.02.2008, repertorio 9985, gravante sui terreni in contrada Brindisi, alla via Plinio il Vecchio, in catasto al foglio 6, particelle 79,80,81,86,405,

con vincolo di inedificabilità assoluta sulle particelle 80 e 405 ed utilizzazione dell'indice di fabbricabilità complessivo per le p.lle 79,81,86, trascritto il 27.02.2008 ai nn. 12095/7612 (*in allegato 24*).

- Per la strumentazione urbanistica territoriale vigente, i beni ricadono in "aree di interesse archeologico", in particolare in "aree sottoposte a vincolo archeologico" di cui all'art. 16 delle NTA vigenti.

Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1:

Da quanto accertato presso gli uffici competenti:

- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Sui beni non risultano trascritti o disposti dagli enti preposti provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e/o provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale
- Essi non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti o procedimenti giudiziari di contenzioso civile e/o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti su tutti i beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si confermano quelle indicate in certificazione notarile (*in allegati 12 e 13, ispezioni ipotecarie aggiornate*):

- Iscrizione del 01.02.2011 ai nn. 4305/607, di ipoteca giudiziale per € 300.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 28.01.2011, rep. 90/2011, Tribunale di Ancona, Sez. Dist. di Jesi, per capitale di € 250.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., sede Jesi (AN), contro l'esecutata più altri, gravante tra gli altri sui beni in Quarto al foglio 6, p.lle 405, 79,80,81,86, più foglio 15, p.lla 692, sub 12, quota 1/1 di piena proprietà, più foglio 15, p.lla 692, sub 8 e 9, quota 1/3 di piena proprietà.
- Iscrizione del 01.02.2011 ai nn. 4306/608, di ipoteca giudiziale per € 75.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 28.01.2011, rep. 91/2011, Tribunale di Ancona, Sez. Dist. di Jesi, per capitale di €

- 50.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., sede Jesi (AN), contro l'esecutata più altri, gravante tra gli altri sui beni in Quarto al foglio 6, p.lle 405, 79,80,81,86, più foglio 15, p.lla 692, sub 12, quota 1/1 di piena proprietà, più foglio 15, p.lla 692, sub 8 e 9, quota 1/3 di piena proprietà.
- Iscrizione del 01.02.2011 ai nn. 4307/609, di ipoteca giudiziale per € 270.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 28.01.2011, rep. 92/2011, Tribunale di Ancona, Sez. Dist. di Jesi, per capitale di € 225.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., sede Jesi (AN), contro l'esecutata più altri, gravante tra gli altri sui beni in Quarto al foglio 6, p.lle 405, 79,80,81,86, più foglio 15, p.lla 692, sub 12, quota 1/1 di piena proprietà, più foglio 15, p.lla 692, sub 8 e 9, quota 1/3 di piena proprietà.
 - Iscrizione del 01.02.2011 ai nn. 4308/610, di ipoteca giudiziale per € 420.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 28.01.2011, rep. 93/2011, Tribunale di Ancona, Sez. Dist. di Jesi, per capitale di € 350.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., sede Jesi (AN), contro l'esecutata più altri, gravante tra gli altri sui beni in Quarto al foglio 6, p.lle 405, 79,80,81,86, più foglio 15, p.lla 692, sub 12, quota 1/1 di piena proprietà, più foglio 15, p.lla 692, sub 8 e 9, quota 1/3 di piena proprietà.
- N.B. Le annotazioni a margine delle dette iscrizioni non riguardano i beni di cui sopra. Gli altri soggetti coinvolti non sono comproprietari dei detti beni.*
- Iscrizione del 24.11.2011 ai nn. 47565/7290, di ipoteca giudiziale per € 380.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 14.10.2011, rep. 6636/2011, Tribunale di Napoli, per capitale di € 350.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede Siena, contro l'esecutata e gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà dei beni in Quarto al foglio 15, p.lla 692, sub 8 e sub 9, più foglio 6, p.lle 79,80,81,86.
 - Trascrizione del 27.01.2023 ai nn. 4695/3448, di Verbale di pignoramento immobili del 19.12.2022, rep. 24900, a favore di "FINO 2 SECURITISATION s.r.l.", sede Milano, contro l'esecutata e gravante sui beni in Quarto al foglio 6, p.lle 79,80,81,86, 405, più foglio 15, p.lla 692, sub 12, quota 1/1 di piena proprietà, più foglio 15, p.lla 692, sub 8 e 9, quota 1/3 di piena proprietà.
 - Infine, in relazione alla seguente formalità segnalata in certificazione notarile:
Iscrizione del 2.08.2004 ai nn. 39584/7661, di ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 12.07.2004, repertorio 104716/71, a favore di GEST LINE S.p.A. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante tra gli altri sui beni in Quarto al foglio 15, p.lla 692, sub 12, sub 8, sub 9,
dalle ispezioni ipotecarie reperite dalla scrivente, risulta la cancellazione totale con annotazione n. 4058 del 19.07.2023.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

I beni in esame non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

Le particelle di terreno su cui essi insistono non sono mai state gravate da usi civici.

Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte in loco, i complessi edilizi ed i fondi agricoli di cui fanno parte i beni in esame non sono soggetti ad amministrazione condominiale, trattandosi di consistenze immobiliari occupate da familiari ed affini, con una ripartizione bonaria delle spese di gestione delle parti comuni.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione dei beni pignorati, atteso che si tratta di immobili non suscettibili di produrre reddito a lungo termine (per le problematiche descritte per ciascun gruppo di beni), non è possibile esperire alcuna ipotesi estimativa con i metodi analitici basati sulla capitalizzazione dei redditi o metodi simili.

Pertanto si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al caso specifico da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e dei contesti in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed allo stato di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Valutazione del Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.

Nella determinazione del valore di mercato dei beni, si è tenuto conto della particolare e complessa storia urbanistica, oltre al fatto che il compendio immobiliare è di tipo composito ed è costituito da porzioni distinte, con caratteristiche molto diverse e quindi non equiparabili, da un punto di vista estimativo, con:

- manufatti edilizi e costruzioni ad uso abitativo con circostanti aree scoperte, verdi, pavimentate, attrezzate, inscindibili valutativamente dalle costruzioni, in quanto pertinenziali alle stesse.
- terreni ad uso agricolo, concretamente coltivati dall'esecutata e dalla sua famiglia.
- un viale carrabile di accesso all'intera proprietà ed alle diverse parti.

Sulla base di queste considerazioni, sono stati rilevati, presso gli operatori accreditati del settore immobiliare e presso i borsini immobiliari, i valori unitari attribuiti a consistenze immobiliari similari oggetto di trattative in corso o di recenti compravendite nella zona o in zone limitrofe, con un'oscillazione di prezzo per ciascuna tipologia, contenuta nella forbice:

V=1.000,00/1.700,00 € per mq di superficie lorda vendibile (commerciale) di Abitazioni unifamiliari.

(forbice dovuta al diverso grado di finitura, vetustà, consistenza ed altro).

V=30,00/60,00 € per mq di superficie lorda vendibile (commerciale) di Terreni e Suoli agricoli.

(forbice dovuta al diverso tipo di giacitura, forma, coltura, tipo di irrigazione ed altro).

Tenuto delle caratteristiche dei singoli beni, si possono attribuire i seguenti valori:

- V= 1.300,00 € per mq di superficie commerciale per le costruzioni ad uso abitativo con circostanti aree scoperte pertinenziali, di superficie lorda vendibile 302 mq.
- V= 45,00 € per mq di superficie commerciale per i terreni ad uso agricolo, di superficie 2.270 mq.
- V= 50,00 € per mq di superficie commerciale per il viale carrabile, di superficie 720 mq.

Inoltre, in relazione al valore unitario individuato per le porzioni costruite, tenuto conto:

- della particolare storia urbanistica di quei beni e della totale illegittimità non sanabile in cui si trovano, in base alla disciplina urbanistica ed alle normative vigenti alla data odierna;
- dell'eventualità che, sulle dette costruzioni (realizzate in totale violazione dei titoli edilizi rilasciati), in futuro possano essere emessi dal comune di Quarto provvedimenti repressivi, con adozione di misure sanzionatorie, di natura sia pecuniaria sia demolitiva;
- del valore d'uso di quei beni;
- si ritiene che il valore virtuale in precedenza individuato per costruzioni legittime e commerciabili, in condizioni di libero mercato, debba essere deprezzato nella misura del 50%.



Da cui deriva:

$$V = (1.300,00 \text{ €/mq} \times 0.50 \times 302 \text{ mq}) + (45,00 \text{ €/mq} \times 2.270 \text{ mq}) + (50,00 \text{ €/mq} \times 720 \text{ mq}) = \text{€ } 334.450,00$$

In aggiunta a ciò, tenuto conto:

- Dei costi occorrenti per la dichiarazione in catasto delle porzioni immobiliari non accatastate e per la regolarizzazione catastale dell'intero lotto, operazione imprescindibile, ai fini della vendita, per l'univoca identificazione dei beni e pertanto propedeutica ad ogni altro adempimento, stimati complessivamente in € 4.250,00;
- Dei costi per le opere edilizie necessarie per separare il manufatto edilizio in ampliamento dalla villetta preesistente su fondo limitrofo, stimati in circa € 5.000,00.
- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Della presenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dello stato di conservazione di tutte le porzioni immobiliari;
- Del valore d'uso dell'intero compendio;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata e per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 7% in modo da rendere il valore del lotto maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

Il prezzo base di vendita del Lotto 1 è di € 302.000,00 (eurotrecentoduemila/00), in cifra tonda.

Valutazione del Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n.1.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto del particolare stato di fatto del compendio immobiliare, composto da un locale deposito allo stato rustico, da un'area urbana (utilizzabile come area di sosta con più posti auto scoperti) non più individuabile fisicamente, con una sagoma, ubicazione e consistenza desumibili solo catastalmente, oltre ad una quota dell'area cortilizia comune ed indivisa.

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di trattative in corso o di recenti compravendite nella zona o in zone limitrofe, con un'oscillazione di prezzo contenuta nell'intervallo:

$V = 300,00/850,00 \text{ € per mq di superficie commerciale di magazzini;}$

$V = 300,00/500,00 \text{ € per mq di superficie commerciale di posti auto scoperti;}$

Tenuto delle caratteristiche dei singoli beni, si possono attribuire i seguenti valori:

- $V = 550,00 \text{ € per mq}$ di superficie commerciale per il locale ad uso deposito, di superficie 230 mq.
- $V = 300,00 \text{ € per mq}$ di superficie commerciale per l'area scoperta, di superficie 210 mq.

In particolare, per l'area urbana scoperta, si ritiene applicabile una riduzione del 20% del valore unitario prescelto, trattandosi di un'area non più riconoscibile fisicamente, per la quale si rende necessario un intervento di ripristino dello stato pregresso (come desumibile dai grafici catastali e dal titolo di provenienza in favore dell'esecutata), da eseguire congiuntamente ed in completo accordo con gli altri proprietari, il tutto per una corretta individuazione delle diverse aree e per una proficua utilizzazione delle stesse.

Da cui deriva:

Per il locale deposito: $V = (550,00 \text{ €/mq} \times 230 \text{ mq}) = \text{€ } 126.500,00$

Per l'area urbana esclusiva: $V = (300,00 \text{ €/mq} \times 0.80 \times 210 \text{ mq}) = \text{€ } 50.400,00$

In aggiunta a ciò, tenuto conto:

- Dei costi occorrenti per la regolarizzazione catastale del locale deposito, per "ripristino situazione pregressa", stimati in € 500,00;
- Del valore d'uso dei beni;
- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dello stato di conservazione dei beni;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata e per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 7% in modo da rendere il valore del lotto maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

Con un Prezzo base di vendita del locale deposito: $V = \text{€ } 117.000,00$.

Con un prezzo base di vendita dell'area urbana esclusiva: $V = \text{€ } 47.000,00$.

Da cui il prezzo base di vendita complessivo del Lotto 2 è:

$V: \text{€ } 164.000,00$ (eurocentosessantaquattromila/00) in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il locale deposito al piano seminterrato, porzione del Lotto 2, è stato pignorato *pro quota* nella misura di 1/3 della piena proprietà.

Preliminarmente si precisa che la quota pignorata spettante all'esecutata non è separabile in natura da quelle delle altre due comproprietarie poiché, per conformazione geometrica, posizione dei pilastri interni, ubicazione e numero degli ingressi, l'immobile non è divisibile fisicamente in porzioni concrete da assegnare a ciascun comproprietario, a meno che non si sostengano costi elevati per la formazione di 3 unità immobiliari autonomamente utilizzabili con depauperamento finale del valore della massa.

Detto ciò, per l'immobile in esame, si tratta di quota indivisa astrattamente ricavabile dal prezzo base di vendita stimato per l'intero (€ 117.000,00), con un valore virtuale della quota di proprietà spettante all'esecutata di circa € 39.000,00 in cifra tonda.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di Quarto (NA), risulta che il 1° giugno 1991 l'esecutata ha contratto matrimonio con xxxxxxxxxxxx, nato a Quarto (NA) il 13.01.1962. Successivamente gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni, con atto per Notaio Costantino Pratico del 26.10.1998 (in allegato 14, copia certificato acquisito).

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per i beni oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati.

Lotto 1- Beni in Quarto, contrada Brindisi, via Plinio il Vecchio n. 10 e s.n.

Compendio immobiliare costituito da terreni agricoli con entrostante abitazione unifamiliare ad un solo piano, con annesso gazebo-veranda, ed aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate, più piscina scoperta con circostante solarium e servizi più locali tecnici ed altri manufatti edilizi, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale con accesso dalla strada, con due ingressi:

- da un cancello senza numero, attraverso un viale carrabile, porzione del compendio in esame, posto sul lato est del lotto.
- dal civico 10, attraverso un viale carrabile, di proprietà comune dell'esecutata e dei fratelli, proprietari dei fondi limitrofi.

Confini generali del Lotto 1: proprietà xxxxxxxx (p.la 404), proprietà xxxxxxxxxxxx (p.la 407), a sud; via Plinio il Vecchio, ad est; proprietà xxxxxxxxxxxxxx (p.lle 587,588), a nord.

Consistenza del Lotto 1

Superficie complessiva lorda dei manufatti edilizi e costruzioni, ad uso abitazione o pertinenza: 260 mq.

Superficie aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate: 680 mq.

Superficie area scoperta attrezzata con piscina e solarium: 480 mq.

Superficie commerciale vendibile delle porzioni immobiliari di cui sopra: 302 mq.

Superficie viale carrabile posto sul lato est del lotto: 720 mq.

Superficie terreni ad uso agricolo, con diversi tipi di colture: 2.270 mq.

I beni in esame, di piena ed intera proprietà dell'esecutata, sono identificati presso il Catasto limitatamente alle particelle di terreno su cui insiste l'intera consistenza immobiliare descritta, con i seguenti identificativi: Terreni in NCT di Quarto (NA), foglio 6, p.lle 79, 80, 81, 86, 405.

La totale difformità dello stato di fatto accertato rispetto a quanto dichiarato in Catasto non consente l'univoca identificazione dei beni in esame.

Pertanto, ai fini della vendita, prima di tutto dovranno essere espletati tutti gli adempimenti indispensabili alla corretta individuazione ed identificazione dei beni, con la dichiarazione in catasto di tutte le costruzioni e porzioni immobiliari che insistono sui detti terreni agricoli.

Qualsiasi ulteriore attività è imprescindibile dalla dichiarazione in Catasto del compendio immobiliare nella sua effettiva consistenza, come accertata in sede di operazioni peritali.

I manufatti edilizi che insistono sul lotto sono stati realizzati in totale difformità dai titoli edilizi rilasciati, con abusi edilizi non sanabili in alcun modo, vista l'attuale disciplina urbanistica e normative vigenti a livello territoriale e nazionale.

I terreni su cui insiste l'intero compendio immobiliare sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti atti: Atto per Notaio Costantino Prattico del 14.07.2005 repertorio 115196, trascritto il 27.07.2005 ai nn. 42944/24309 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto della piena ed intera proprietà dei terreni al foglio 6, particelle 79,80,81,86.

Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del giorno 8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20005/14465, più rettifica trascritta il 15.09.2004 ai nn. 43519/30305 per la donazione del terreno al foglio 6, particella 405.

Risulta trascritto un atto di costituzione di servitù reciproca a titolo gratuito, per il passaggio a piedi e con mezzi meccanici, sul terreno in NCT al foglio 6, particella 405, e su altre confinanti di proprietà di terzi, servitù da esercitarsi su una striscia di terreno di larghezza 5 m, centrale rispetto alle diverse proprietà, a

partire dalla strada pubblica, con atto per Notaio Giuseppe Rotondano dell'8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20007/14467 più rettifica del 9.03.2004 ai nn. 11092/8110.

Risulta disposto un atto di asservimento urbanistico in favore del comune di Quarto, atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato dal notaio Paolo Aponte del 19.02.2008, repertorio 9985, gravante sui terreni in contrada Brindisi, alla via Plinio il Vecchio, in catasto al foglio 6, particelle 79,80,81,86,405, con vincolo di inedificabilità assoluta sulle particelle 80 e 405 ed utilizzazione dell'indice di fabbricabilità complessivo per le p.lle 79,81,86, trascritto il 27.02.2008 ai nn. 12095/7612.

Il prezzo base di vendita del Lotto 1 è di € 302.000,00 (eurotrecentoduemila/00).

Lotto 2-Beni in Quarto, via Andrea Vaccaro n. 1

Compendio immobiliare composto da un locale deposito al piano seminterrato, un'area urbana scoperta esclusiva, un'area cortilizia comune ed indivisa, porzioni di un fabbricato urbano che insiste su un lotto di terreno urbano.

Confini generali del Lotto 2: via Vaccaro, ad est; proprietà xxxxxxxxxxxx (p.lla 677), a sud; proprietà xxxxxxxxxxxxxx (p.lla 336), ad ovest.

Consistenza del Lotto 2

Superficie lorda e commerciale vendibile locale deposito: 230 mq.

Superficie catastale area urbana esclusiva: 210 mq.

Superficie catastale area urbana comune ed indivisa: 709 mq.

In particolare:

1. Locale ad uso deposito al piano seminterrato, di piena proprietà per 1/3 dell'esecutata, costituito fisicamente da un ambiente unico ed indiviso, allo stato parzialmente rustico, catastalmente suddiviso in 9 distinte unità immobiliari, compreso uno spazio antistante comune, il tutto attualmente riportato in Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Locali di deposito in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, subalterni 18,19,20,21,22,23,24,25,26.

In precedenza identificato con i seguenti dati, indicati nel pignoramento:

- Locale di deposito in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, sub 8.

Qualsiasi ulteriore attività è imprescindibile dalla regolarizzazione catastale del bene, nella sua effettiva consistenza di immobile unico ed indiviso, come accertato in sede di operazioni peritali.

2. Area urbana esclusiva, di piena ed intera proprietà dell'esecutata, riportata in Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Area urbana (F/1) in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, sub 12.

3. Area scoperta comune ed indivisa circostante l'edificio, di piena proprietà per 1/3 dell'esecutata, riportata in Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Area urbana (F/1) in Quarto (NA), foglio 15, particella 692, sub 9.

La rappresentazione grafica catastale delle suddette aree scoperte è difforme dallo stato dei luoghi accertato in quanto l'intera area antistante il fabbricato (comprensiva anche dei detti subalterni), per convenzione tra i diversi proprietari, è stata fisicamente suddivisa in più posti auto scoperti ed in una zona di accesso all'edificio.

Questa diversa ripartizione non consente l'univoca identificazione delle singole porzioni immobiliari, fisicamente non più riconoscibili.

Pertanto, per la corretta individuazione di questi beni ai fini della vendita forzata, ne dovrà essere ripristinato lo stato pregresso, come desumibile dai grafici catastali e dal titolo di provenienza in favore dell'esecutata.

L'edificio di cui fanno parte i beni in questione è stato costruito in virtù della Licenza edilizia n. 154 rilasciata il 3.12.1976 e della Concessione edilizia in sanatoria, n. 805 rilasciata il 13.02.2002, ai sensi della Legge 47/85. Lo stato dei luoghi del locale deposito è difforme dalla consistenza catastale di primo impianto (il subalterno 8) , limitatamente alla presenza di due tramezzi realizzati in assenza di titolo abilitativo.

L'intero compendio immobiliare è pervenuto all'esecutata in virtù del seguente atto:

Atto di donazione per Notaio Giuseppe Rotondano del giorno 8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20005/14465, più rettifica trascritta il 15.09.2004 ai nn. 43519/30305.

Prezzo base di vendita del locale deposito per l'intero: V= € 117.000,00.

Prezzo base di vendita della quota: € 39.000,00.

Prezzo base di vendita dell'area urbana esclusiva: V= € 47.000,00.

Prezzo base di vendita complessivo del Lotto 2: € 164.000,00.

Con la presente relazione, completa dei 29 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 20 settembre 2024

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 1
ALLEGATO 3	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI-CATASTO LOTTO 1
ALLEGATO 4	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 2
ALLEGATO 5	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 1
ALLEGATO 6	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 2
ALLEGATO 7	DOCUMENTAZIONE CATASTALE TERRENI A VIA PLINIO IL VECCHIO
ALLEGATO 8	DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE DEPOSITO VIA VACCARO
ALLEGATO 9	DOCUMENTAZIONE CATASTALE PREGRESSA DEPOSITO VIA VACCARO
ALLEGATO 10	DOCUMENTAZIONE CATASTALE AREE SCOPERTE VIA VACCARO
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE CATASTALE PARTICELLA 692 VIA VACCARO
ALLEGATO 12	ISPEZIONE IPOTECARIA SU ESECUTATA
ALLEGATO 13	ISPEZIONE IPOTECARIA SUI BENI DI VIA VACCARO
ALLEGATO 14	ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATA
ALLEGATO 15	ATTO NOTAIO PRATTICO DEL 2005
ALLEGATO 16	ATTO NOTAIO ROTONDANO DEL 2003
ALLEGATO 17	ATTO NOTAIO ROTONDANO DEL 1985
ALLEGATO 18	ATTO NOTAIO ROTONDANO DEL 1973
ALLEGATO 19	ATTO NOTAIO SICA DEL 1946
ALLEGATO 20	TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO DI GIOVINE DEL 1975
ALLEGATO 21	TRASCRIZIONE SUCCESSIONE DE VIVO MARIA
ALLEGATO 22	CERTIFICAZIONE SUEDEL COMUNE DI QUARTO
ALLEGATO 23	DIA 126-2006 DOCUMENTI E GRAFICO
ALLEGATO 24	TRASCRIZIONE ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO DEL 2008 SUI TERRENI DI PLINIO IL VECCHIO
ALLEGATO 25	PDC 30-2008 DOCUMENTI FALDONE E PDC
ALLEGATO 26	PDC 30-2008 GRAFICO ASSENTITO
ALLEGATO 27	PDC 12-2010 DOCUMENTI FALDONE E PDC
ALLEGATO 28	PDC 12-2010 GRAFICO ASSENTITO
ALLEGATO 29	AUTORIZZAZIONE GE ED ISTANZE ES PER RILIEVI ED ACCATASTAMENTI