



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Antonella Paone



Procedura esecutiva immobiliare N. 351/2024 R.G.E.

Promossa da:

In danno di:



Esperto:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avvocato Pasquale Borrelli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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



Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101 - Napoli





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. di albo 5083, è stata nominata esperto con ordinanza del 15.05.2025 del GE dott.ssa Antonella Paone, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 351/2024 RGE, promossa



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., con il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Pasquale Borrelli, nominato in sostituzione dell'esecutato, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 11.07.2025 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

Nella data stabilita, non è stato possibile eseguire alcun tipo di ispezione per l'assenza del debitore ed è stato fissato un nuovo accesso per il 14.07.2025.

In quel giorno, alla presenza dell'esecutato, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto della presente relazione, con la raccolta in loco di alcune informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

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 9 ottobre 2024, 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 ai beni staggiati, alla data di trascrizione del pignoramento (17.09.2024).

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, senza soluzione di continuità, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente, fino all'atto di acquisto in favore dei danti causa (*atto per Notaio Formisano trascritto il 16.07.1993*).



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 26.08.2024, repertorio 6979, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare in Giugliano in Campania (NA), località Varcaturò, via Ripuaria n. 283, costituito da un villino su più livelli, piani seminterrato, rialzato, primo e secondo (sottotetto), in particolare:
 1. Abitazione in villino, piani terra, primo, secondo, riportata in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 27, categ. A/7.
 2. Locale autorimessa, piano seminterrato, riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 51, categ. C/6.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, con trascrizione del 17.09.2024 ai nn.45217/35648 dei RR.II. di Napoli 2, contro nato a San Giorgio a Cremano (NA)
il giorno 01.04.1966.

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

- I diritti reali pignorati corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di compravendita per Notaio Pietro Di Nocera del 10.11.2005, repertorio 316/127, trascritto il 14.11.2005 ai nn. 62450/34324 dei RR.II. di Napoli 2.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati 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.
- Essi identificano univocamente i beni nella loro consistenza catastale, come pervenuta al debitore con l'atto del 2005 e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in differenze dello stato di fatto di ciascun immobile rispetto alle planimetrie di cui agli identificativi catastali, di cui si dirà nel paragrafo sulla identificazione catastale dei beni.

- Per la corretta identificazione dei beni pignorati, 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 conferma che la particella 1355, identificativa del complesso immobiliare e dei singoli villini, è univocamente individuata.

Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni.

I beni pignorati, per la loro conformazione e tipologia, sono vendibili in un lotto unico di seguito descritto.

Lotto unico

Trattasi di compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA), località Ponte di Varcaturò, via Ripuaria n. 283, costituito da un'abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, sottotetto non abitabile oggi adibito a mansarda, con circostante area scoperta su tre lati e sottostante locale autorimessa oggi adibito a tavernetta, il tutto collegato da una scala interna.

E' riportato in Catasto fabbricati di Giugliano in Campania (NA) con i seguenti identificativi:

1. Abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, secondo, al foglio 72, p.lla 1355, sub 27, categ. A/7, cl. 2, 7.5 vani, R.C. € 755,32.
2. Locale ad uso autorimessa, piano seminterrato, riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 51, categ. C/6, cl. 3, cons. 69 mq, R.C. € 220,94.

Confina con: viale condominiale carrabile, ad ovest; proprietà aventi causa interno 1 dell'edificio "A1" (sub 26-sub 50) a nord; proprietà (sub 22), ad est; proprietà aventi causa (sub 28) a sud.

Descrizione materiale dei beni

Il contesto, di tipo suburbano, si presenta come area con prevalente vocazione residenziale, con insediamenti edilizi isolati, con ampi giardini ed aree scoperte, alternati a complessi edilizi plurifamiliari di tipo condominiale, il tutto servito dalla via Ripuaria, asse viario principale di attraversamento generale del comune e da una rete di strade secondarie di accesso ai singoli Condomini ed insediamenti abitativi.

Il tessuto edilizio si è sviluppato dagli anni Ottanta dello scorso secolo e presenta caratteristiche costruttive e morfologiche costanti: palazzine plurifamiliari a schiera di uno-due piani, oppure villini bifamiliari di due piani più sottotetto-mansarda, con piano seminterrato adibito a box auto-deposito, spesso utilizzato impropriamente come "tavernetta".

I beni pignorati sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Orchidea", costituito da diversi villini bifamiliari, separati da un viale centrale comune al quale si accede dalla strada dal civico 283, attraverso un cancello, pedonale e carrabile.

I villini presentano caratteristiche costruttive e finiture simili e sono in un discreto stato di conservazione.

In particolare il compendio pignorato fa parte del villino "A1", il primo a sinistra per chi entra nel viale comune, in un discreto stato di manutenzione, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, paramento murario rifinito con intonaco e tinteggiatura ed aperture con ornate liscie e persiane napoletane. L'area scoperta che circonda sui quattro lati l'edificio è suddivisa in due porzioni separate da muretti bassi e ringhiere, ciascuna annessa all'abitazione di cui costituisce pertinenza esclusiva.

Il compendio pignorato, distinto con l'interno 3, è un'abitazione unifamiliare, con accesso autonomo da un doppio cancello, carrabile e pedonale, che immette nell'area scoperta esclusiva che circonda la costruzione su tre lati. L'area scoperta, posta alla stessa quota del viale condominiale, è attrezzata con aiuole e fioriere e pavimentazione in piastrelle di gres per esterni.

L'abitazione unifamiliare si sviluppa su tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo-sottotetto) oltre il piano seminterrato adibito a tavernetta, collegati internamente da una scala a doppia rampa con pianerottolo centrale che disimpegna i singoli livelli ed i singoli ambienti all'interno di ogni piano.

Al piano rialzato si accede dall'area scoperta esclusiva attraverso una scala ed una loggetta di ingresso, poste sul lato sud della costruzione.

Al piano seminterrato (*in origine destinato a locale autorimessa e servito da una rampa carrabile con ingresso dal viale condominiale*), si può accedere anche dall'area esclusiva attraverso un'ampia scala costruita in sostituzione della rampa.

L'abitazione è composta:

- al piano seminterrato, adibito impropriamente a tavernetta, da un ambiente di ampie dimensioni con soggiorno-pranzo ed attrezzato con angolo cottura, disimpegno, bagno, più un piccolo ripostiglio di altezza variabile, ricavato sotto la scala esterna di accesso alla loggetta del piano rialzato;
- al piano rialzato da un soggiorno-living, disimpegno, bagno, cucina, più un balcone con una scaletta di collegamento con la zona esterna attrezzata;

- al primo piano, da tre camere da letto, bagno, oltre ad una balconata che si sviluppa su due lati, est e sud, chiusa sul lato sud da una veranda ad uso lavanderia (realizzata con infissi poggiati sul parapetto in muratura ed una tettoia in lamiera coibentata);
- al secondo piano (sottotetto), adibito impropriamente a mansarda, da un ambiente unico, arredato come living, nel quale sono stati ricavati un bagno ed un piccolo ripostiglio posti ai lati della scala, oltre ad un terrazzo con affaccio sull'area scoperta lato ovest.

Come si vede dal repertorio fotografico, lo stato manutentivo è buono sia per ciò che riguarda gli impianti sia per ciò che riguarda il tipo ed il livello delle finiture, con: infissi e persiane napoletane in alluminio; porte interne in legno tamburato impiallacciato; soffitti rifiniti con pittura lavabile; pareti di tutti gli ambienti rifinite con pittura lavabile ed inserti di parato; pavimentazione in listoni e piastrelle di gres ceramico; pavimenti e rivestimenti in piastrelle e listelli di ceramica nei bagni e nelle zone adibite a cucina o angolo cottura.

L'abitazione è dotata complessivamente dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, riscaldamento, raffrescamento, allo stato funzionanti ma per i quali, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile stabilire l'adeguatezza alle normative vigenti. Su questo punto si precisa che non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

Consistenza del compendio pignorato

La superficie dell'area scoperta, comprensiva delle scale, pianerottoli, rampe di accesso ai piani seminterrato e rialzato, è di circa 200 mq.

Al piano seminterrato:

La superficie utile e calpestabile è di circa 66 mq, con una superficie lorda di circa 68 mq per un'altezza netta di circa 2.40 m.

Al piano rialzato:

La superficie utile e calpestabile è di circa 56 mq, con una superficie lorda di circa 58 mq, con una superficie di loggetta di ingresso e balcone di circa 12.50 mq, per un'altezza netta di circa 2.80 m.

Al primo piano:

La superficie utile e calpestabile è di circa 56 mq, con una superficie lorda di circa 58 mq, con una superficie della balconata di circa 15 mq, per un'altezza netta di circa 2.80 m.

Al secondo piano (sottotetto):

La superficie utile e calpestabile è di circa 35.50 mq, con una superficie lorda di circa 36 mq, con una superficie del terrazzo di circa 23.50 mq, per un'altezza media di circa 2.00 m.

La superficie commerciale vendibile è di circa 210 mq.

Data dalla superficie lorda dei vani principali abitabili ai piani rialzato e primo computata al 100%, più la superficie lorda del piano seminterrato-tavernetta e del secondo piano-sottotetto ragguagliata al 50% (trattandosi di vani accessori non abitabili comunicanti con i vani principali) più la superficie dei balconi e terrazzo ragguagliata al 30%, oltre la superficie dell'area scoperta esclusiva-giardino ragguagliata al 10%.

Quesito n° 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

Il compendio immobiliare pignorato, sito in Giugliano in Campania (NA), località Ponte di Varcaturo, via Ripuaria n. 283 e costituito da un'abitazione in villino su tre livelli con sottostante locale autorimessa, il tutto collegato da una scala interna, è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

1. Abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, secondo (sottotetto), in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 27, categ. A/7, cl. 2, 7.5 vani, R.C. € 755,32.
2. Locale ad uso autorimessa, piano seminterrato, riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 51, categ. C/6, cl. 3, cons. 69 mq, R.C. € 220,94.

Intestato in ditta all'esecutato per la piena ed intera proprietà, in regime di separazione dei beni, a partire dal 10.11.2005.

Dei beni sono state reperite le visure attuali e storiche, le rispettive planimetrie, attuali e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale digitalizzato e la cartografia catastale storica (in allegati 4 e 5).

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali (foglio, particella, subalterni) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto in favore del debitore.

Gli stessi consentono l'univoca identificazione del compendio immobiliare, composto complessivamente dai due subalterni 27 e 51, nella consistenza accertata all'attualità.

Gli attuali identificativi non hanno subito variazioni, a partire dalla costituzione del 19.03.1992, con scheda R/376/1992.

Agli stessi sono abbinate le rispettive planimetrie catastali, presentate all'atto della dichiarazione in catasto, per le quali si riscontrano alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi accertato.

Per ciò che riguarda il sub 27, abitazione in villino su tre livelli:

- Pianoterra-rialzato: vi è conformità tra stato dei luoghi e grafico catastale a meno di un tratto di tramezzo demolito nella zona cucina.

- Primo piano: vi sono difformità limitate alla presenza di una veranda realizzata sul tratto di balconata lato sud.
- Secondo piano (sottotetto non abitabile) vi sono difformità consistenti nella costruzione di un locale bagno e di un minuscolo ripostiglio, ai lati del corpo scala.

Per ciò che riguarda il sub 51, locale autorimessa al piano seminterrato, vi sono difformità consistenti: nel cambio di destinazione d'uso da locale autorimessa a tavernetta; nella realizzazione di una scala scoperta di accesso al piano, in sostituzione della rampa carrabile; nella suddivisione in due locali (bagno e ripostiglio) del vano, posto a sinistra della scala, oltre alla costruzione di un tramezzo per disimpegnare i due locali.

Su questo punto si precisa che le difformità sopraelencate non incidono sull'univoca identificazione e riconoscibilità del compendio immobiliare nella sua consistenza complessiva.

In ogni caso, in questa fase non si può procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'allineamento catastale allo stato dei luoghi accertato, per le motivazioni che saranno espresse dettagliatamente nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del compendio pignorato.

Infine per ciò che riguarda l'intestazione catastale pregressa, si fa presente che:

Nella visura catastale storica dei due subalterni non sono indicati i danti causa dell'esecutato, intestatarie dei beni per il periodo 01.07.1993-10.11.2005, per omessa voltura.

Per cui dalla data di costituzione dei beni (19.03.1992) fino alla voltura in favore dell'esecutato (10.11.2005), i subalterni 27 e 51 sono stati intestati in ditta alla società costruttrice, senza indicazione di codice fiscale e sede.

Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico utilizzabile per l'avviso di vendita

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA), località Ponte di Varcaturò, via Ripuarìa n. 283, porzione del villino bifamiliare "A1", il primo a sinistra per chi entra nel viale comune.

Distinto con l'interno 3 e costituito da un'abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, sottotetto non abitabile oggi adibito impropriamente a mansarda, con circostante area scoperta su tre lati più sottostante locale autorimessa oggi adibito impropriamente a tavernetta, il tutto collegato da una scala interna.

Riportato in Catasto fabbricati di Giugliano in Campania (NA) con i seguenti identificativi:

1. Abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, secondo, al foglio 72, p.lla 1355, sub 27, categ. A/7, cl. 2, 7.5 vani, R.C. € 755,32.
2. Locale ad uso autorimessa, piano seminterrato, riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 51, categ. C/6, cl. 3, cons. 69 mq, R.C. € 220,94.

Confina con: viale condominiale carrabile, ad ovest; proprietà aventi causa interno 1 dell'edificio "A1" (sub 26-sub 50) a nord; proprietà (sub 22), ad est; proprietà aventi causa (sub 28) a sud.

Composto: al piano seminterrato, adibito impropriamente a tavernetta, da un ambiente con soggiorno-pranzo ed attrezzato con angolo cottura, disimpegno, bagno, più un piccolo ripostiglio di altezza variabile, ricavato sotto la scala esterna; al piano rialzato da una loggetta di ingresso con accesso dall'area scoperta attraverso una scala esterna, soggiorno-living, disimpegno, bagno, cucina, più un balcone con una scaletta di collegamento con la zona esterna attrezzata; al primo piano, da tre camere da letto, bagno, oltre ad una balconata che si sviluppa sui due lati est e sud, chiusa sul lato sud con una veranda ad uso lavanderia; al secondo piano (sottotetto adibito impropriamente a mansarda), da un ambiente unico, arredato come living, nel quale sono stati ricavati un bagno ed un piccolo ripostiglio, oltre ad un terrazzo con affaccio sull'area scoperta lato ovest.

La superficie dell'area scoperta è di circa 200 mq; la superficie calpestabile del piano seminterrato è di circa 66 mq; la superficie calpestabile del piano rialzato è di circa 56 mq, con una superficie di loggetta di ingresso e balcone di circa 12.50 mq; la superficie calpestabile del primo piano è di circa 56 mq, con una superficie della balconata di circa 15 mq; la superficie calpestabile del sottotetto è di circa 35.50 mq, con una superficie del terrazzo di circa 23.50 mq. La superficie commerciale vendibile è di circa 210 mq.

Lo stato dei luoghi accertato è parzialmente difforme dalla consistenza catastale dei subalterni 27 e 51, con difformità che non incidono sull'univoca identificazione e riconoscibilità dell'unità immobiliare nella sua consistenza complessiva.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni pignorati, fu costruito in virtù della Concessione edilizia n. 63/88 del 6.12.1988 e della successiva variante n. 33/91 del 24.01.1992.

Nei titoli edilizi era autorizzata la costruzione di villini bifamiliari composti da tre livelli fuori terra (rialzato e primo ad uso abitazione più sottotetto non abitabile) oltre il piano seminterrato con un locale ad uso autorimessa con cantina annessa più un locale tecnico.

Lo stato dei luoghi accertato è difforme dai titoli edilizi rilasciati, in ordine al cambio di destinazione d'uso con opere edilizie dei piani seminterrato (oggi adibito impropriamente a tavernetta con soggiorno,

angolo cottura, bagno e ripostiglio) e del sottotetto non abitabile (oggi adibito impropriamente a mansarda con locale bagno e ripostiglio), oltre alla realizzazione di una veranda sulla porzione lato sud della balconata del primo piano, con illeciti edilizi allo stato non sanabili, come meglio descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistico-edilizia.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per Notaio Pietro Di Nocera del 10.11.2005, repertorio 316, trascritto il 14.11.2005 ai nn. 62450/34324 dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 360.000,00 (eurotrecentosessantamila/00).

Quesito n° 5. Procedere alla 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, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

All'esecutato, in regime di separazione dei beni, la piena ed intera proprietà degli immobili in esame è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Pietro Di Nocera del 10.11.2005, repertorio 316/127, trascritto il 14.11.2005 ai nn. 62450/34324, per l'acquisto da _____ più _____ a Milano l'11.04.1975, ciascuna per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà e solidalmente per l'intero (in allegato 7, copia reperita dalla scrivente presso lo studio del notaio).

Alle danti causa, i beni erano pervenuti in virtù di:

- Atto per Notaio Antonio Formisano del giorno 01.07.1993, repertorio 23826, trascritto il 16.07.1993 ai nn. 23804/18556, per l'acquisto da _____ il giorno 11.07.1967, amministratore unico della società costruttrice (in allegato 8, trascrizione reperita presso i RR.II).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati

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

Il compendio pignorato ricade in zona omogenea "B3-Residenziale di completamento di secondo grado" del P.R.G. vigente del Comune di Giugliano in Campania, adottato con Delibera n° 87 del 29/10/1983 del Commissario ad Acta, reso esecutivo con Decreto Sindacale del 18/11/1985, a seguito del Decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 15415 del 27/09/1985.

In questa zona, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per sostituzione a parità di sagoma e volume, e/o incremento della volumetria

esistente in soprelevazione parziale o totale, nei limiti degli indici fondiari di zona (1.00 mc/mq) e compatibilmente con i vincoli di zona esistenti, previo rilascio di titolo edilizio abilitativo.

Inoltre, da quanto accertato presso il SUE del comune di Giugliano in Campania (*in allegato 10, certificazione rilasciata*), la particella 1355 su cui insiste il compendio immobiliare in esame è sottoposta:

- ai vincoli paesaggistici di cui alla Legge n.431/1985, art. 1, lettera c, con parere vincolante della competente Soprintendenza sull'autorizzazione paesaggistica emessa dalla commissione comunale.
- al vincolo di servitù militare a tutela dell'impianto radar C.R.C. di Licola, con limitazioni imposte alla proprietà privata per impedire la costruzione di opere (in termini di altezze, distanze, ecc.) che possano interferire con il funzionamento dell'impianto, con obbligo di rilascio da parte dell'Aeronautica Militare di nulla osta ai progetti presentati alla p.a.

Il compendio pignorato ha una destinazione d'uso residenziale, compatibile con quelle previste dallo strumento urbanistico vigente nonché con quella indicata nel titolo edilizio rilasciato.

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

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giugliano in Campania, è risultato che:

Il complesso immobiliare di cui fa parte il compendio pignorato, fu costruito in virtù della Concessione edilizia n. 63/88 del 6.12.1988 e della successiva variante n. 33/91 del 24.01.1992, rilasciate alla società in persona dell'Amministratore unico, per la costruzione alla via Ripuaria di villini bifamiliari per civili abitazioni, con antistante doppia schiera di negozi.

Nel faldone della pratica edilizia è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Copia della convenzione stipulata tra la _____ ed il comune di Giugliano in Campania, con atto per Notaio Antonio Formisano del 24.11.1988, repertorio 8390/1435, per l'asservimento urbanistico delle particelle 1021 e 1355 (ex 1021/b), con vincolo di inedificabilità assoluta della porzione di area residua, ancora disponibile a seguito della costruzione del complesso immobiliare di cui alla concessione rilasciata n. 63/88, e con l'impegno della società costruttrice di non alienare la predetta area a scopo edificatorio (*in allegato 16*).
- Copia del nulla osta al vincolo di servitù militare, prot. 354/D-1-f del 20.06.1990, rilasciato dal Comando Aeronautica Militare di Grazzanise (CE), per la realizzazione di n. 5 villini bifamiliari e schiera di negozi di cui alla concessione n. 63/1988 (*in allegato 17*).

- Copia della C.E. 63/88 e grafici del villino-tipo (in allegati 12,13).
- Copia della C.E. 33/91 e grafici del villino-tipo (in allegati 14,15).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed i grafici assentiti nella concessione in variante (33/91), si rileva quanto segue:

Piano seminterrato. E' difforme dai titoli edilizi in ordine al cambio di destinazione d'uso da locale autorimessa con annesso locale cantina più vano tecnico a locale ad uso "tavernetta" con angolo cottura più servizio igienico, con realizzazione di nuove tramezzature in sostituzione di quelle autorizzate più sostituzione della rampa carrabile di accesso al locale con una scala scoperta di identica larghezza.

Piano terra-rialzato. E' conforme a quanto autorizzato, a meno della demolizione di un tramezzo nella zona cucina.

Primo piano. E' difforme dai grafici autorizzati in ordine alla realizzazione di una veranda sul tratto di balconata, lato sud, realizzata con infissi poggiati sul parapetto in muratura ed una tettoia in lamiera coibentata.

Secondo piano (sottotetto non abitabile). E' difforme da quanto autorizzato in ordine al cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in "mansarda" con la costruzione di tramezzi per la realizzazione di un locale bagno e di un minuscolo ripostiglio, ai lati del corpo scala, con aumento della superficie e volumetria residenziale.

Per tutte le difformità riscontrate e descritte non sono stati reperiti agli atti degli uffici edilizia privata e condono edilizio del comune di Giugliano in Campania pratiche edilizie presentate, titoli edilizi autorizzativi e/o istanze di condono e perciò queste opere sono da ritenersi abusive (in allegato 10, certificazione rilasciata dall'ufficio).

Agli atti del Settore Antiabusivismo Edilizio del comune di Giugliano in Campania non sono stati rinvenuti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure R.E.S.A. a carico dell'esecutata o del dante causa, aventi ad oggetto il compendio pignorato (in allegato 11, certificazione rilasciata dall'ufficio).

Sulla base della disciplina urbanistico-edilizia, nazionale e territoriale, vigente nella zona di interesse, si precisa che:

Le altezze minime degli immobili adibiti ad abitazione previste dalle normative vigenti sono 2.70 m per i vani principali e 2.40 m per i vani accessori.

Ai piani seminterrati non sono ammessi locali destinati ad abitazione.

I sottotetti non abitabili non devono avere altezze eccedenti i 2.00 m e possono essere utilizzati come depositi occasionali, trattandosi di volumi adibiti prevalentemente a locali d'uso tecnico, che non rientrano nel computo delle volumetrie edificabili ai fini del rispetto degli standards di zona.

Detto questo, si rappresenta che:

Gli abusi edilizi complessivamente descritti 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 le ragioni del credito per cui si procede (*mutuo del 2005*) sono successive 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.

Gli stessi non sono sanabili 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 abusi edilizi difforni dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento, con opere edilizie che hanno modificato le destinazioni d'uso consentite dal titolo edilizio legittimante, con aumento della volumetria residenziale e dei carichi urbanistici rispetto a quanto autorizzato a suo tempo.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'acquirente che volesse perseguire la legittimazione dell'immobile dovrebbe procedere per i piani seminterrato e sottotetto al ripristino delle destinazioni d'uso legittime autorizzate nei titoli edilizi ed alla rimozione dei manufatti realizzati abusivamente ed incompatibili con le destinazioni d'uso legittime, oltre alla rimozione degli infissi e tettoia della veranda sulla balconata al primo piano, il tutto previa comunicazione agli uffici competenti.

Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del lotto unico, si terrà conto della particolare storia urbanistica e di tutte le problematiche descritte, con un deprezzamento percentuale del valore di mercato stimato, da considerare come oneri e costi a carico dell'aggiudicatario per la legittimazione urbanistico edilizia dei beni.

Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Comune di Giugliano in Campania, per gli immobili pignorati non sono stati reperiti certificati di agibilità e/o abitabilità rilasciati ai sensi delle normative vigenti (*in allegato 10, certificazione rilasciata dall'ufficio*).

Il certificato di destinazione urbanistica.

Per i beni in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di unità immobiliari autonomamente utilizzabili riportate in Catasto fabbricati.

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

Da quanto dichiarato dal debitore in sede di accesso, i beni sono occupati dai suoi genitori, signor

Campania (NA) il 17.03.1939, a titolo di comodato gratuito senza determinazione di durata, dato lo stretto rapporto parentale (in allegato 1, verbale di accesso).

La scrivente si dichiara disponibile a determinare l'eventuale indennità di occupazione per il godimento esclusivo del compendio, ove ritenuto dal GE un corrispettivo dovuto ai fini del buon esito della procedura.

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

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni oggetto della presente relazione:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento e la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Risulta disposto un atto di asservimento urbanistico sulla particella 1355 (su cui insistono tra gli altri i beni pignorati), con vincolo di inedificabilità per le porzioni risultanti libere a seguito della costruzione del complesso immobiliare (in allegato 16).
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non sono state reperate irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- 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, provvedimenti giudiziali o domande giudiziali trascritte, aventi ad oggetto il bene pignorato.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà del bene, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato nella certificazione notarile:

- 1) Iscrizione del 14.11.2005 ai nn. 62451/21415, di ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 900.000,00 (€ 450.000,00 capitale) derivante dall'atto di mutuo per notar Pietro di Nocera del 10.11.2005 (rep. 317/128), a favore di _____ contro _____ oltre altri, gravante sugli immobili in oggetto.
- 2) Iscrizione del 01.12.2006 ai nn. 89497/35289 di ipoteca legale nascente da ipoteca legale iscritta per la somma di € 33.544,52 (€ 16.772,26 capitale), a favore di _____ contro _____ gravante sugli immobili in oggetto. Con annotazione n. 4054 del 22/10/2024 di cancellazione totale.
- 3) Iscrizione del 26.11.2010 ai nn. 51351/9894, di ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 61.000,00 (€ 46.233,84 capitale), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze, n.4870/2010 del 22.09.2010, in favore di _____ contro _____ più altri, gravante sugli immobili in oggetto.
- 4) Iscrizione del 12.12.2011 ai nn. 49900/7629, di ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 98.000,00 (€ 92.931,63 capitale), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli, n.16652/2011 del 17.11.2011, in favore di _____ contro _____ più altri, gravante sugli immobili in oggetto.
- 5) Iscrizione del 6.11.2012 ai nn.43702/4498, di ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 90.000,00 (€ 43.994,76 capitale), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano, n.30273/2009 dell'1.04.2009, in favore di _____ contro _____ più altri, gravante sugli immobili in oggetto.
- 6) Trascrizione del 17.09.2024 ai nn.45217/35648, derivante da atto di pignoramento del 26.08/2024, repertorio 6979, a favore di _____ contro _____ gravante sugli immobili in oggetto.
- 7) Iscrizione del 30.10.2025 ai nn. 53096/8409, di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria iscritta al R.P. 21415 del 2005, giusta atto di mutuo per notar Pietro di Nocera del _____



10.11.2005 (rep. 317/128), a favore di



contro

oltre altri, gravante sugli immobili in oggetto.

(in allegato 6, ispezioni ipotecarie aggiornate a gennaio 2026).

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n° 10. Verificare l'esistenza se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico.

I beni in esame, ed il lotto di terreno su cui insistono, non sono mai stati gravati da censo, livello o usi civici.

Quesito n° 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da quanto dichiarato dall'esecutato, il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni pignorati, denominato "Parco Orchidea", non è soggetto ad amministrazione condominiale e non sono mai state redatte tabelle millesimali per la gestione delle spese comuni. Le stesse sono ripartite secondo criteri condivisi bonariamente dai diversi proprietari (in allegato 1, verbale di accesso).

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Il contesto, di tipo suburbano, è posto nel comune di Giugliano in Campania, località Varcaturò, sulla via Ripuaria in una zona a vocazione prevalentemente residenziale.

La via Ripuaria si caratterizza come asse viario principale di collegamento sul quale, nel tempo, si sono sviluppati tutti i servizi pubblici e privati di supporto alle aree poste a monte ed a valle, disimpegnate da una rete di strade secondarie di accesso ai vari Condomini circoscritti in parchi residenziali.

Il tessuto edilizio di questi insediamenti, sviluppatosi dagli anni Ottanta dello scorso secolo, presenta caratteristiche costruttive e finiture interessanti per la platea di acquirenti che vogliano spostarsi dal centro cittadino più caotico, verso zone periferiche più tranquille, con palazzine plurifamiliari e/o villini unifamiliari di due piani con piano seminterrato adibito a tavernetta più box auto, dotate di ampie aree scoperte pertinenziali, ed in uno stato di conservazione complessivamente discreto.

L'accessibilità automobilistica all'intera zona è buona, con discreta possibilità di sosta per gli autoveicoli anche lungo via Ripuaria o sulla maglia viaria secondaria costituita dalle strade di penetrazione e distribuzione all'interno dei diversi isolati.

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101 - Napoli

Pagina 16 di 21



Tutto ciò rende molto appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della buona dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito nell'immediato, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili simili.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

Stima diretta per comparazione

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle 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 bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è allocato.

Le risultanze delle indagini effettuate presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, hanno rilevato che i valori unitari, attribuiti ad immobili ordinari, oggetto di recenti compravendite nel comune di Giugliano in Campania, sono oscillati nella forbice: $V = \text{€}/\text{mq}$ 1.400,00/2.200,00 di superficie commerciale (forbice dovuta al diverso taglio e grado di finitura, stato di manutenzione, numero di piani, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, stato di occupazione, ed altro).

Sulla base delle quotazioni suddette, nell'ipotesi di immobili, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, ricadenti in zone limitrofe a quella di interesse, può essere assunto come parametro di riferimento il valore unitario: $V = \text{€}/\text{mq}$ 1.800,00.

Con un valore di mercato, per la superficie commerciale vendibile di 210 mq determinata analiticamente:

$$V = \text{mq } 210 \times 1.800,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 378.000,00.$$

Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula a/r si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 10% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della discreta dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locativo lordo di immobili similari ai beni in esame possa essere:

$V = € 1.500,00$ al mese con un reddito lordo annuo $R_l = € 18.000,00$.

Il reddito lordo sarà decurtato del 30% di spese a carico della proprietà, con un reddito netto di € 12.600,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e del complesso edilizio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, all'interno condominio e della proprietà esclusiva, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili similari, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3%.

Con un valore: $V = € 420.000,00$ in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza: $V = € 399.000,00$, in cifra tonda.

Tutto ciò premesso ed, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., tenuto conto dei costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, in particolare:

- Dei costi di legittimazione urbanistica dei beni pignorati *(per il ripristino delle destinazioni d'uso legittime ai piani seminterrato e sottotetto, più la rimozione delle opere edilizie abusive descritte in precedenza, ivi compresi oneri tecnici e costi amministrativi)* per i quale si ritiene applicabile una riduzione percentuale del valore stimato nella misura del 5%;
- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;

- Dell'assenza di insoluti condominiali;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento nella misura del 5% in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il prezzo base di vendita del Lotto unico è V. € 360.000,00 (eurotrecentosessantamila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 14. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dalla scrivente (in allegato 9), risulta che:

ha contratto matrimonio il 5.08.1989, nel comune di Villaricca (NA), con
scegliendo il regime di separazione dei beni.

Successivamente, con convenzione di negoziazione assistita, in data 25.03.2019, e' stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi, annotato nei registri di matrimonio dell'ufficio di stato civile del comune di Villaricca (NA).

Conclusioni

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in Giugliano in Campania (NA), località Ponte di Varcaturò, via Ripuaria n. 283, porzione del villino bifamiliare "A1", il primo a sinistra per chi entra nel viale comune. Distinto con l'interno 3 e costituito da un'abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, sottotetto non abitabile adibito impropriamente a mansarda, con circostante area scoperta su tre lati e sottostante locale autorimessa adibito impropriamente a tavernetta, il tutto collegato da una scala interna.

Riportato in Catasto fabbricati di Giugliano in Campania (NA) con i seguenti identificativi:

3. Abitazione in villino su tre livelli, piani terra-rialzato, primo, secondo, al foglio 72, p.lla 1355, sub 27, categ. A/7, cl. 2, 7.5 vani, R.C. € 755,32.
4. Locale ad uso autorimessa, piano seminterrato, riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 72, p.lla 1355, sub 51, categ. C/6, cl. 3, cons. 69 mq, R.C. € 220,94.

Composto: al piano seminterrato, adibito impropriamente a tavernetta, da un ambiente con soggiorno-pranzo ed attrezzato con angolo cottura, disimpegno, bagno, più un piccolo ripostiglio di altezza variabile, ricavato sotto la scala esterna; al piano rialzato da una loggetta di ingresso con accesso dall'area scoperta attraverso una scala esterna, soggiorno-living, disimpegno, bagno, cucina, più un balcone con una scaletta di collegamento con la zona esterna attrezzata; al primo piano, da tre camere da letto, bagno, oltre ad una balconata che si sviluppa sui due lati est e sud, chiusa sul lato sud con una veranda ad uso lavanderia; al secondo piano (sottotetto adibito impropriamente a mansarda), da un ambiente unico, arredato come living, nel quale sono stati ricavati un bagno ed un piccolo ripostiglio, oltre ad un terrazzo con affaccio sull'area scoperta lato ovest.

La superficie dell'area scoperta è di circa 200 mq; la superficie calpestabile del piano seminterrato è di circa 66 mq; la superficie calpestabile del piano rialzato è di circa 56 mq, con una superficie di loggetta di ingresso e balcone di circa 12.50 mq; la superficie calpestabile del primo piano è di circa 56 mq, con una superficie della balconata di circa 15 mq; la superficie calpestabile del sottotetto è di circa 35.50 mq, con una superficie del terrazzo di circa 23.50 mq.

La superficie commerciale vendibile è di circa 210 mq.

Prezzo base di vendita: € 360.000,00 (eurotrecentosessantamila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli 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'III.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, addì 16 gennaio 2026

L'Esperto
Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ALLEGATO 1 VERBALE DI ACCESSO
- ALLEGATO 2 GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
- ALLEGATO 3 REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
- ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEL SUB 27
- ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEL SUB 51
- ALLEGATO 6 ISPEZIONE IPOTECARIA SU IMMOBILI
- ALLEGATO 7 ATTO NOTAIO DI NOCERA DEL 2005 IN FAVORE ESECUTATO
- ALLEGATO 8 TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO FORMISANO DEL 1993 IN FAVORE DANTI CAUSA
- ALLEGATO 9 ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATO
- ALLEGATO 10 CERTIFICAZIONE SUE-EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI GIUGLIANO
- ALLEGATO 11 CERTIFICAZIONE SUE-ANTIABUSISMO DEL COMUNE DI GIUGLIANO
- ALLEGATO 12 CONCESSIONE EDILIZIA 63/88
- ALLEGATO 13 GRAFICO CONCESSIONE EDILIZIA 63/88
- ALLEGATO 14 CONCESSIONE EDILIZIA 33/91
- ALLEGATO 15 GRAFICO CONCESSIONE EDILIZIA 33/91
- ALLEGATO 16 ATTO ASSERVIMENTO URBANISTICO P.LLA 1355
- ALLEGATO 17 NULLA OSTA SERVITU' MILITARE