

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 53		
dall'impianto al 03/03/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 19/02/1973	Da verificare
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2039		
dal 09/01/1987 al 19/12/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/01/1987 - DONAZIONE, RETTIFICA Voltura n. 98075.1/2006 - Pratica n. NA0711709 in atti dal 16/11/2006	Proprieta' per 1000/1000
dal 03/03/1995 al 09/01/1987		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 03/03/1995 in atti dal 15/03/1995 (n. 44.4/1995)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2366		
dal 19/12/2006 al 28/02/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 19/12/2006 Pratica n. NA0811639 in atti dal 19/12/2006 (n. 811639.1/2006)	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/02/2007 al 28/02/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 28/02/2007 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 38158 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12295.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/04/2007	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 28/02/2007 al 18/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2007 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 38158 - TRASCRIZIONE N.12295/2007 Voltura n. 59301.1/2007 - Pratica n. NA0791929 in atti dal 19/10/2007	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 18/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 18/07/2007 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 38707 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27928.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2007	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



NCEU Foglio 7 P.11a 2026 sub 20



Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2026 Subalterno 20 CATASTO FABBRICATI					
dal 16/11/2005 al 15/11/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	13	Rendita: Euro 2.880,00 Categoria D/6b)	COSTITUZIONE del 16/11/2005 Pratica n. NA0716063 in atti dal 16/11/2005 COSTITUZIONE (n. 8374.1/2005)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA ORAZIO n. 48 Piano S1
dal 15/11/2006 al 06/11/2018					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	13	Rendita: Euro 4.320,00 Categoria D/6b)	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2006 Pratica n. NA0710525 in atti dal 15/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 107382.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. NA0055968 del 23/01/2007	Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) VIA ORAZIO n. 48 Piano S1
dal 06/11/2018 al 15/10/2019					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	20	Rendita: Euro 1.319,55 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 350 m2 Totale: 445 m2	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/11/2018 Pratica n. NA0308667 in atti dal 06/11/2018 PALESTRA-LABORATORIO (n. 108928.1/2018)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA ORAZIO n. 44 Piano S1
dal 15/10/2019 al 03/07/2023					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	20	Rendita: Euro 1.319,55 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 350 m2 Totale: 445 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2019 Pratica n. NA0258957 in atti dal 15/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86320.1/2019)	Annotazione di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con il sub 19. la rendita catastale e' attribuita ai soli fini fiscali. Annotazioni: classamento e rendita validati VIA ORAZIO n. 44 Piano S1
dal 03/07/2023					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	20	Rendita: Euro 1.263,00 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 335 m2 Totale: 403 m2	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/06/2023 Pratica n. NA0216039 in atti dal 03/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2860835.29/06/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 216039.1/2023)	Annotazione di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con il sub 19. la rendita catastale e' attribuita ai soli fini fiscali. Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA ORAZIO n. 46 Piano S1

Tabella 15



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 2026 Sub. 13		
dal 16/11/2005 al 16/11/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	COSTITUZIONE del 16/11/2005 Pratica n. NA0716063 in atti dal 16/11/2005 COSTITUZIONE (n. 8374.1/2005)	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
dal 16/11/2005 al 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 16/11/2005 - IST.203265/16 RET DA IMPIANTO Voltura n. 18709.1/2016 - Pratica n. NA0203316 in atti dal 11/05/2016	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
dal 29/12/2005 al 01/11/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/12/2005 Pubblico ufficiale PICASCIA Sede QUALIANO (NA) - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 5004 registrato in data 18/02/2016 - ATTO DI DONAZIONE Voltura n. 19418.1/2016 - Pratica n. NA0210436 in atti dal 16/05/2016	Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni con
		Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale
		Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Nuda proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni con
		Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
dal 29/12/2015 al 29/12/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 29/12/2015 Pubblico ufficiale RONDINO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 529 - IST.203448/16 DV DA TRASCR 5004/16 Voltura n. 18861.1/2016 - Pratica n. NA0205321 in atti dal 12/05/2016	Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 1/4
		Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Nuda proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 1/4

Tabella 16

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 2026 Sub. 20		
dal 01/11/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/11/2018 Pratica n. NA0308667 in atti dal 06/11/2018 PALESTRA-LABORATORIO (n. 108928.1/2018)	Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni con
		Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale
		Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Nuda proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
		Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni con
		Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale

Tabella 17

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2026 CATASTO TERRENI					
dal 10/03/1995 al 10/03/1995					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	-	Redditi: dominicale Euro 13,81 Lire 26.748 agrario Euro 6,72 Lire 13.003 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 743 m2	VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 (n. 10450.1/1995)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 1834 Foglio 7 Particella 1835
dal 10/03/1995 al 09/11/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 743 m2	TIPO MAPPALE del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 (n. 10450.1/1995) Annotazione di immobile: sr =790	-
dal 09/11/2004 al 26/09/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	-	Particella con qualità: FU D ACCERT Superficie: 743 m2	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/11/2004 Pratica n. NA0715037 in atti dal 09/11/2004 (n. 151196.1/2004) Annotazione di immobile: sr =790	-
dal 26/09/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2026	-	Particella con qualità: FU D ACCERT Superficie: 743 m2	Variazione del 26/09/2013 Pratica n. NA0436420 in atti dal 26/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50364.1/2013) Annotazione di immobile: sr =790	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2120 -Foglio 7 Particella 2310-Foglio 7 Particella 2068-Foglio 7 Particella 1903-Foglio 7 Particella 1776-Foglio 7 Particella 1753-Foglio 7 Particella 1649-Foglio 7 Particella 1164-Foglio 7 Particella 1873-Foglio 7 Particella 2119-Foglio 7 Particella 2316-Foglio 7 Particella 2064-Foglio 7 Particella 2124-Foglio 7 Particella 1751-Foglio 7 Particella 1758-Foglio 7 Particella 1667-Foglio 7 Particella 2070-Foglio 7 Particella 1165-Foglio 7 Particella 1872-Foglio 7 Particella 1841-Foglio 7 Particella 1646-Foglio 7 Particella 2085-Foglio 7 Particella 1205

Tabella 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



INTESTATI		
dal 10/03/1995 al 10/03/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 (n. 10450.1/1995)	Da verificare
dal 09/11/2004 al 26/09/2013		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
INTESTAZIONE DA VERIFICARE	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/11/2004 Pratica n. NA0715037 in atti dal 09/11/2004 (n. 151196.1/2004)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 19

LOTTO 2

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 11

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485 Subalterno 11 CATASTO FABBRICATI					
dal 18/10/2005 al 06/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	11	Rendita: Euro 40,49 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 16 m2	(ALTRE) del 18/10/2005 Pratica n. NA0635490 in atti dal 18/10/2005 EDIFICATE IN SOTTOFONDAZIONE (n. 7489.1/2005)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA TACITO n. 1 Piano S1
dal 06/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	11	Rendita: Euro 40,49 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 16 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2006 Pratica n. NA0066394 in atti dal 06/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6436.1/2006)	Annotazioni: classamento e rendita validati VIA TACITO n. 1 Piano S1
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	11	Totale: 21 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/10/2005, prot. n. NA0635490	VIA TACITO n. 1 Piano S1

Tabella 20

INTESTATI -Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 485 Sub. 11		
dal 18/10/2005 al 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	(ALTRE) del 18/10/2005 Pratica n. NA0635490 in atti dal 18/10/2005 EDIFICATE IN SOTTOFONDAZIONE (n. 7489.1/2005)	Proprieta' per 1000/1000
dal 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 29/12/2015 Pubblico ufficiale RONDINO ANTONIO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 529 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5007.1/2016 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/02/2016	Usufrutto per 1000/1000
		Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 12



Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485 Subalterno 12 CATASTO FABBRICATI					
dal 25/10/2005 al 28/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	12	Rendita: Euro 140,99 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 65 m2	(ALTRE) del 25/10/2005 Pratica n. NA0654666 in atti dal 25/10/2005 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7730.1/2005)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA ORAZIO n. 5 Piano T
dal 28/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	12	Rendita: Euro 140,99 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 65 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2006 Pratica n. NA0115944 in atti dal 28/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12806.1/2006)	Annotazioni: classamento e rendita validati VIA ORAZIO n. 5 Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	12	Totale: 76 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/10/2005, prot. n. NA0654666	VIA ORAZIO n. 5 Piano T

Tabella 22

INTESTATI -Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 485 Sub. 12		
dal 25/10/2005 al 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	(ALTRE) del 25/10/2005 Pratica n. NA0654666 in atti dal 25/10/2005 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7730.1/2005)	Proprieta' per 1000/1000
dal 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 29/12/2015 Pubblico ufficiale RONDINO ANTONIO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 529 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5007.1/2016 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/02/2016	Usufrutto per 1000/1000 Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 23



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485 Subalterno 16 CATASTO FABBRICATI					
dal 25/10/2005 al 28/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	16	Rendita: Euro 352,48 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6,5 vani	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/10/2005 Pratica n. NA0654707 in atti dal 25/10/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 7731.1/2005)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA TACITO n. 1 Scala U Piano 1-2
dal 28/02/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	16	Rendita: Euro 488,05 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 9,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2006 Pratica n. NA0115943 in atti dal 28/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12805.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. NA0475198 del 13/09/2006	Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) VIA TACITO n. 1 Scala U Piano 1-2
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	16	Totale: 243 m2 Totale escluse aree scoperte : 225 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/10/2005, prot. n. NA0654707	VIA TACITO n. 1 Scala U Piano 1-2

Tabella 24

INTESTATI -Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 485 Sub. 16		
dal 25/10/2005 al 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/10/2005 Pratica n. NA0654707 in atti dal 25/10/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 7731.1/2005)	Proprieta' per 1000/1000
dal 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 29/12/2015 Pubblico ufficiale RONDINO ANTONIO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 529 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5007.1/2016 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/02/2016	Usufrutto per 1000/1000
		Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 25

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 17

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485 Subalterno 17 CATASTO FABBRICATI					
dal 25/10/2005					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	17	Categoria F/5a), Consistenza 140 m2	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/10/2005 Pratica n. NA0654707 in atti dal 25/10/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 7731.1/2005)	VIA TACITO n. 1 Scala U Piano 3
INTESTATI -Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 485 Sub. 17					
dal 25/10/2005 al 29/12/2015					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/10/2005 Pratica n. NA0654707 in atti dal 25/10/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 7731.1/2005)		Proprieta' per 1000/1000
dal 29/12/2015					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
			Atto del 29/12/2015 Pubblico ufficiale RONDINO ANTONIO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 529 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5007.1/2016 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/02/2016		Usufrutto per 1000/1000 Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 26

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 9

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485 Subalterno 9 CATASTO FABBRICATI						
dal 01/05/1979 al 10/08/1992						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE	
			Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 1058	Categoria A/c), Consistenza 0,0 vani Partita: 1000382	COSTITUZIONE del 01/05/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.58/1979)	CONTRADA SALICELLE n. 5 Piano RIAL
dal 10/08/1992 al 31/08/2005						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE	
			Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 1058	Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Partita: 1000382	VARIAZIONE in atti dal 10/08/1992 CLASSAMENTO (n. C00284/1990)	CONTRADA SALICELLE n. 5 Piano RIAL
dal 31/08/2005 al 26/10/2005						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE	
7	9023	1	Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 6,5 vani	VARIAZIONE del 10/08/1992 Pratica n. NA0532708 in atti dal 31/08/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIF.VO PROVVISORIO (n. 1058.1/1992)	Annotazioni: progetto c.a.b.i. 2005 CONTRADA SALICELLE n. 5 Piano T	
dal 26/10/2005 al 13/03/2006						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE	
7	485	9	Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani	VARIAZIONE del 26/10/2005 Pratica n. NA0659178 in atti dal 26/10/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 104890.1/2005)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA TACITO n. 1 Piano T	
dal 13/03/2006						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE	
7	485	9	Rendita: Euro 516,46 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 8,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2006 Pratica n. NA0144888 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16559.1/2006)	Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) VIA TACITO n. 1 Piano T	
dal 09/11/2015						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE	
7	485	9	Totale: 182 m2 Totale escluse aree scoperte : 170 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/10/2005, prot. n. NA0659178	VIA TACITO n. 1 Piano T	

Tabella 27



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 1058		
dal 01/05/1979 al 10/08/1992		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	COSTITUZIONE del 01/05/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.58/1979)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 9023 Sub. 1		
dal 10/08/1992 al 26/10/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE del 10/08/1992 Pratica n. NA0532708 in atti dal 31/08/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIF.VO PROVVISORIO (n. 1058.1/1992)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI -Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 7 Particella 485 Sub. 9		
dal 25/10/2005 al 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE del 26/10/2005 Pratica n. NA0659178 in atti dal 26/10/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 104890.1/2005)	Proprieta' per 1000/1000
dal 29/12/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 29/12/2015 Pubblico ufficiale RONDINO ANTONIO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 529 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5007.1/2016 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/02/2016	Usufrutto per 1000/1000
		Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 28

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 12/06/1981					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	-	Redditi: dominicale Euro 15,42 Lire 29.853 agrario Euro 6,96 Lire 13.482 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 642 m2	Impianto meccanografico del 19/02/1973	-
dal 12/06/1981 al 13/03/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 682 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/1981 in atti dal 26/08/1993 VRS.2065/81 (n. 87.1/1981)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 967-Foglio 7 Particella 965-Foglio 7 Particella 50-Foglio 7 Particella 637-Foglio 7 Particella 688-Foglio 7 Particella 680-Foglio 7 Particella 758-Foglio 7 Particella 661-Foglio 7 Particella 653-Foglio 7 Particella 966-Foglio 7 Particella 481-Foglio 7 Particella 635-Foglio 7 Particella 1781-Foglio 7 Particella 1120-Foglio 7 Particella 1794-Foglio 7 Particella 679-Foglio 7 Particella 660-Foglio 7 Particella 915-Foglio 7 Particella 479-Foglio 7 Particella 478-Foglio 7 Particella 628-Foglio 7 Particella 1128-Foglio 7 Particella 1125-Foglio 7 Particella 806-Foglio 7 Particella 48-Foglio 7 Particella 486-Foglio 7 Particella 455-Foglio 7 Particella 633-Foglio 7 Particella 1791-Foglio 7 Particella 685-Foglio 7 Particella 657-Foglio 7 Particella 919-Foglio 7 Particella 918-Foglio 7 Particella 498-Foglio 7 Particella 454-Foglio 7 Particella 453-Foglio 7 Particella 1789-Foglio 7 Particella 1127-Foglio 7 Particella 1111-Foglio 7 Particella 682-Foglio 7 Particella 998-Foglio 7 Particella 968-Foglio 7 Particella 497-Foglio 7 Particella 49-Foglio 7 Particella 480-Foglio 7 Particella 452-Foglio 7 Particella 643-Foglio 7 Particella 642-Foglio 7 Particella 1775-Foglio 7 Particella 1680-Foglio 7 Particella 999-Foglio 7 Particella 483-Foglio 7 Particella 630-Foglio 7 Particella 1112-Foglio 7 Particella 827-Foglio 7 Particella 650-Foglio 7 Particella 1129-Foglio 7 Particella 692-Foglio 7 Particella 646
dal 13/03/1992 al 29/10/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 642 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1992 in atti dal 30/03/1992 TM.209/84 (n. 13.28/1992)	-
dal 29/10/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 682 m2	Tipo Mappale del 31/12/1984 Pratica n. 74586 in atti dal 29/10/2003 (n. 74586.1/1984)	-
dal 30/12/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	485	-	-	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0890233 in atti dal 30/12/2004 (n. 221818.1/2004)	Annotazione di immobile: geometria da verificare
INTESTATI -Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 485					
dall'impianto al 13/03/1992					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
			Impianto meccanografico del 19/02/1973		Da verificare

Tabella 29



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 5

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 798 Subalterno 5 CATASTO FABBRICATI					
dal 17/12/2008 al 17/12/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	5	Rendita: Euro 227,76 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. NA1111280 in atti dal 17/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 9770.1/2008)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA CAMPANA n. 53 Piano 1
dal 17/12/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	5	Rendita: Euro 227,76 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2009 Pratica n. NA1102589 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99113.1/2009)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIA CAMPANA n. 53 Piano 1
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	5	Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte : 83 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/12/2008, prot. n. NA1111280	VIA CAMPANA n. 53 Piano 1
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 11 Particella 798 Sub. 5					
dal 17/12/2008					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. NA1111280 in atti dal 17/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 9770.1/2008)		Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 30



Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 798 Subalterno 6 CATASTO FABBRICATI					
dal 17/12/2008 al 17/12/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	6	Rendita: Euro 258,13 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 102 m2	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. NA111280 in atti dal 17/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 9770.1/2008)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VIA CAMPANA n. 53 Piano 2
dal 17/12/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	6	Rendita: Euro 258,13 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 102 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2009 Pratica n. NA1102589 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99113.1/2009)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) VIA CAMPANA n. 53 Piano 2
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	6	Totale: 117 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/12/2008, prot. n. NA1111280	VIA CAMPANA n. 53 Piano 2
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101)(NA) Foglio 11 Particella 798 Sub. 6					
dal 17/12/2008					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. NA1111280 in atti dal 17/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 9770.1/2008)		Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 31

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 798 CATASTO TERRENI					
Impianto meccanografico del 19/02/1973					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 300 m2	Impianto meccanografico del 19/02/1973	-
dal 28/11/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
11	798	-	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 300 m2	Tipo Mappale del 28/11/2008 Pratica n. NA1043181 in atti dal 28/11/2008 (n. 424.1/2008)	-

Tabella 32

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale
corrispondente**

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono talune difformità, indicate negli estratti degli elaborati grafici che di seguito si riportano, nonché allegati alla presente relazione, e descritte nel dettaglio:

LOTTO 1

FOGLIO. 7 - P.LLA 2026 sub 20

PIANO TERRA

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine ad una traslazione rigida del muro perimetrale in corrispondenza del vano scala. Oltre ciò, come già rappresentato in precedenza, dal vano di ingresso - reception risulta possibile accedere anche ad ulteriori unità immobiliari non rientranti nella presente procedura fallimentare. Infine, si evidenzia che, l'unità immobiliare adiacente identificata con il sub 19, catastalmente risulta unita di fatto con il subalterno 20.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



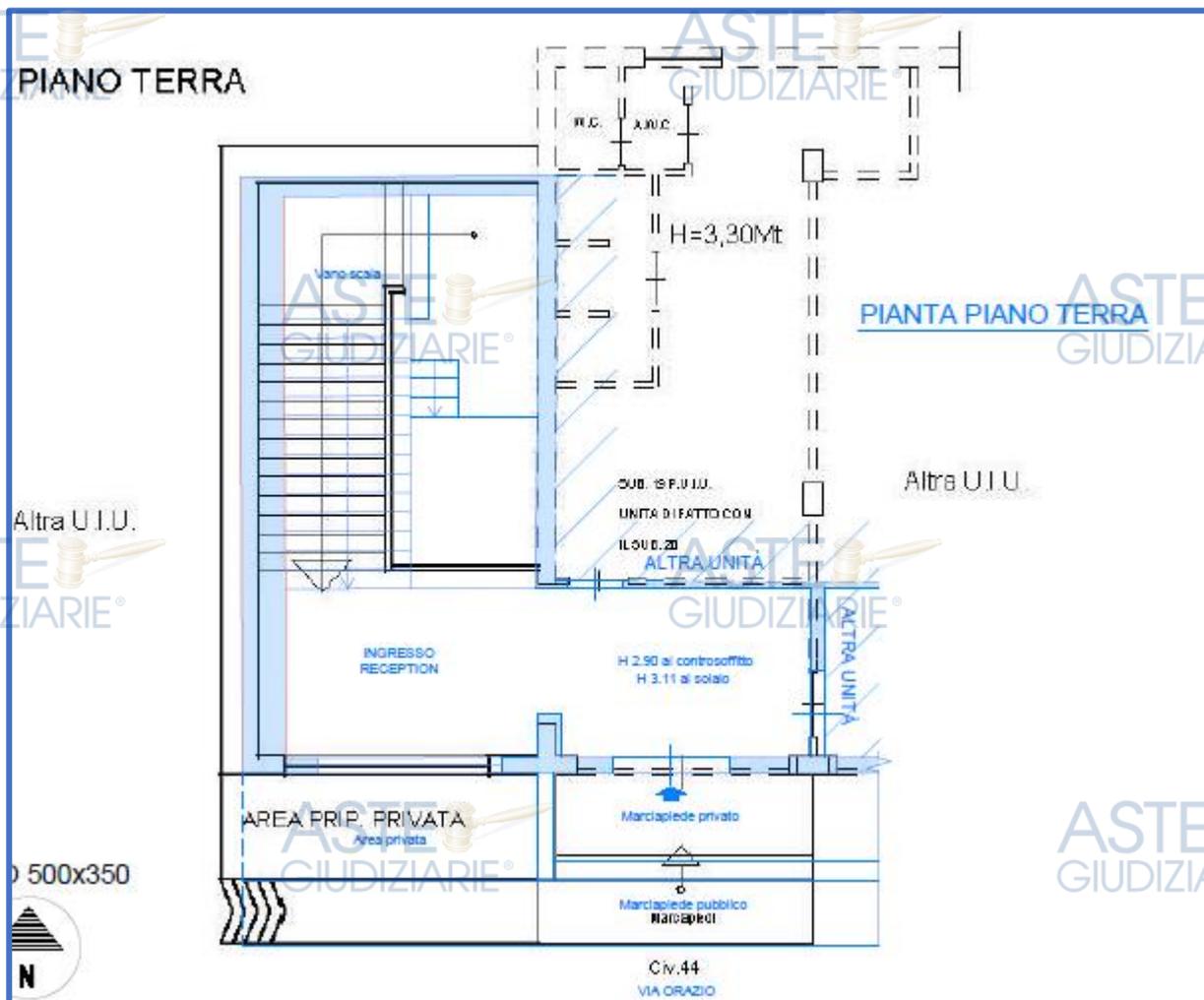


Figura 15

PIANO SEMINTERRATO

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine ad una traslazione rigida del muro perimetrale in corrispondenza del vano scala, nonché difformità del detto vano scala. Oltre ciò, si rileva una modifica di consistenza del vano deposito, nonché una diversa destinazione d'uso dell'attuale bagno, il quale catastalmente risultava adibito a ripostiglio.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

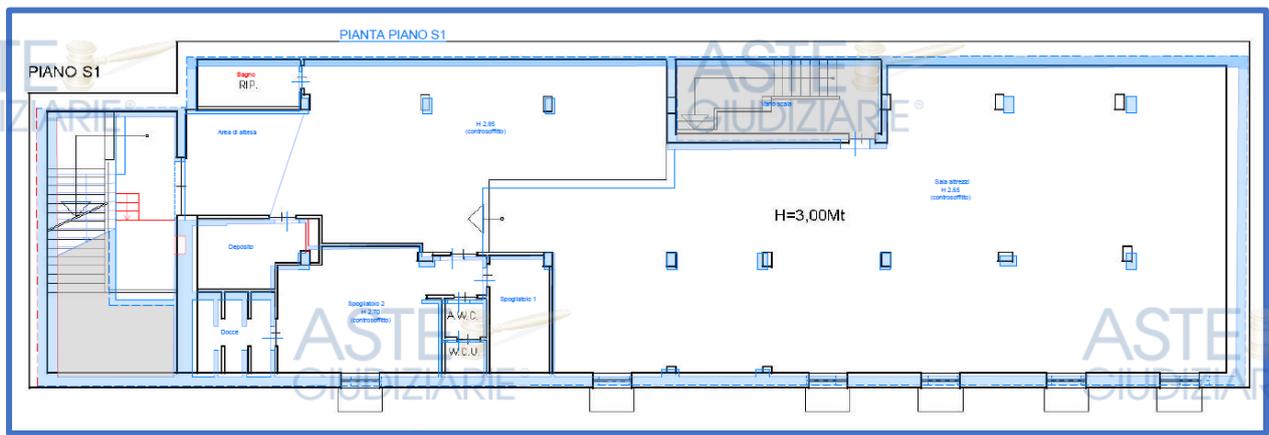


Figura 16

Infine, come si evince dall'estratto grafico di seguito riportato, relativo ad una sovrapposizione tra la mappa catastale e la vista satellitare, una porzione immobiliare rappresentata con retino di colore rosso, non risulta graficizzata in mappa catastale.



Figura 17



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



Si rilevano difformità in ordine ad una modifica di consistenza della detta unità immobiliare.

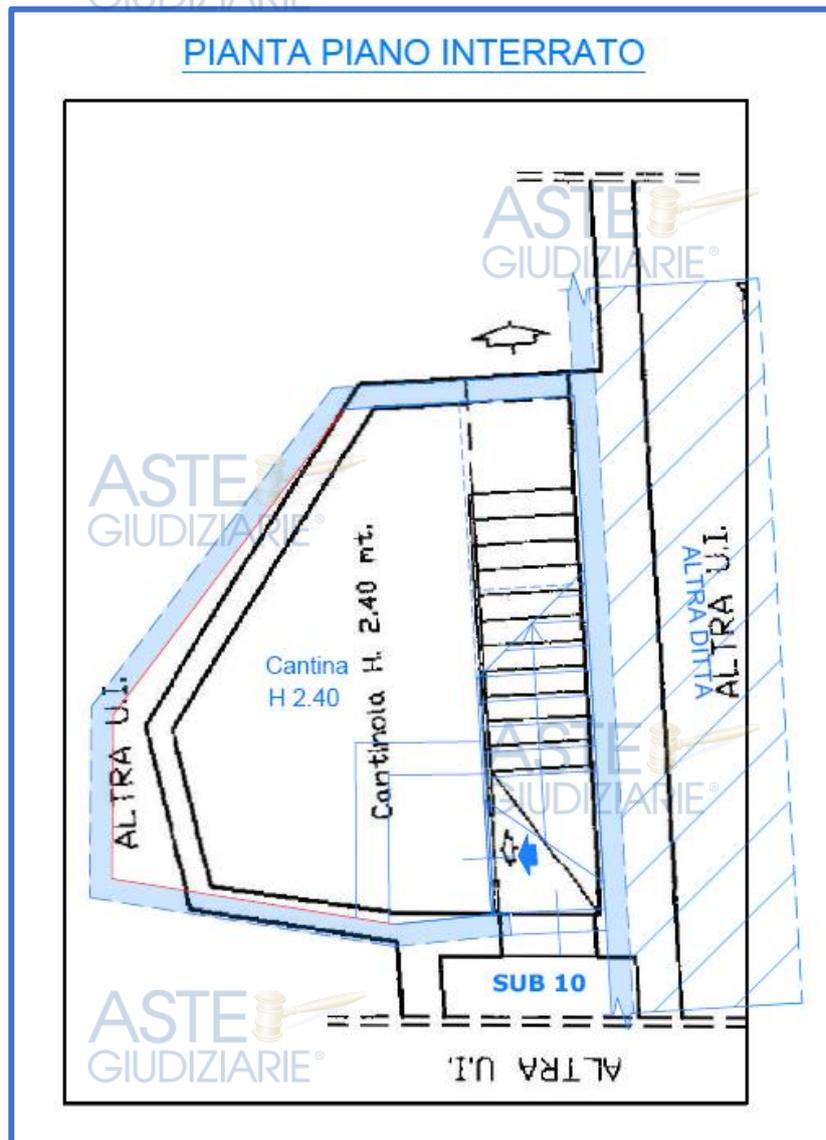


Figura 18

Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale di riferimento.

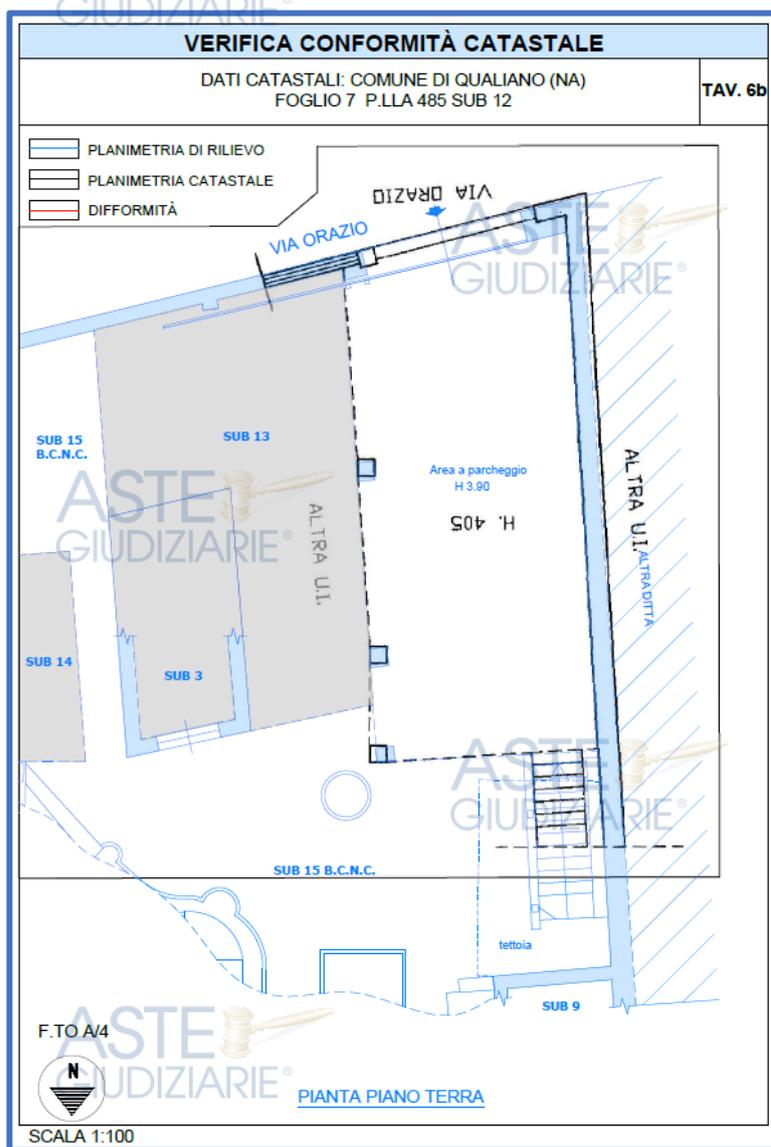


Figura 19

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani finestra, nonché difformità in corrispondenza del terrazzo per la presenza di un porticato e di un deposito non riportati in planimetria catastale;

Difformità in ordine ad una diversa posizione delle aperture in corrispondenza del balcone, nonché variazione di altezza relativamente ad una delle camere.

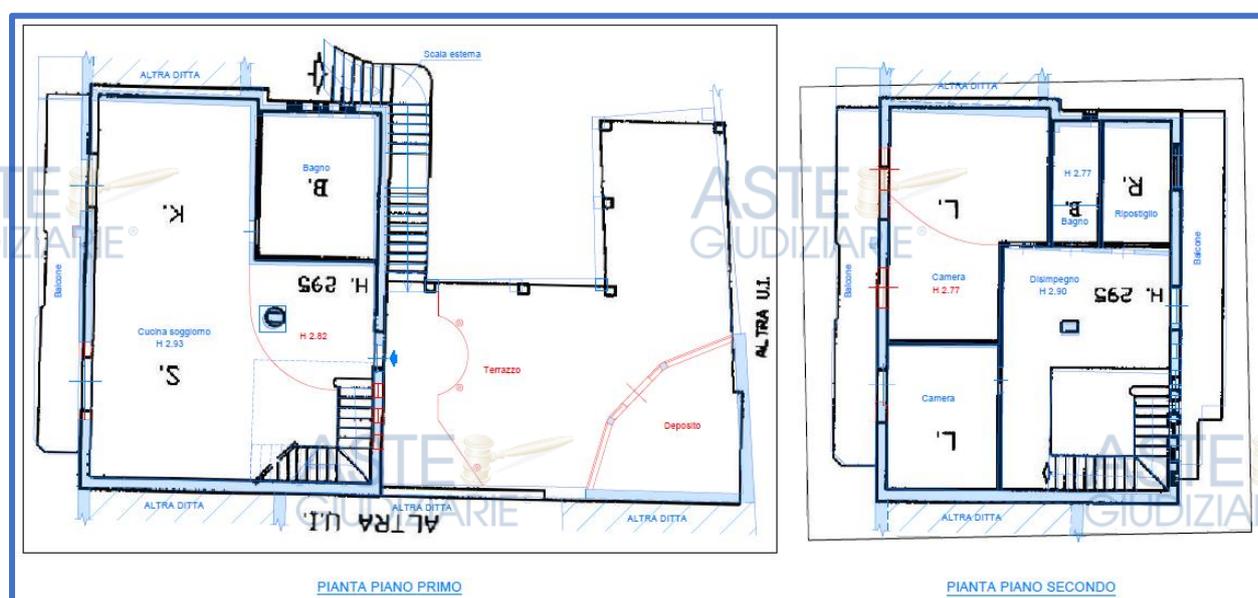


Figura 20

Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 17, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Napoli, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati, pertanto nell'estratto grafico di seguito proposto, si riporta quale mero riferimento lo stralcio relativo all'elaborato planimetrico, qualitativo.

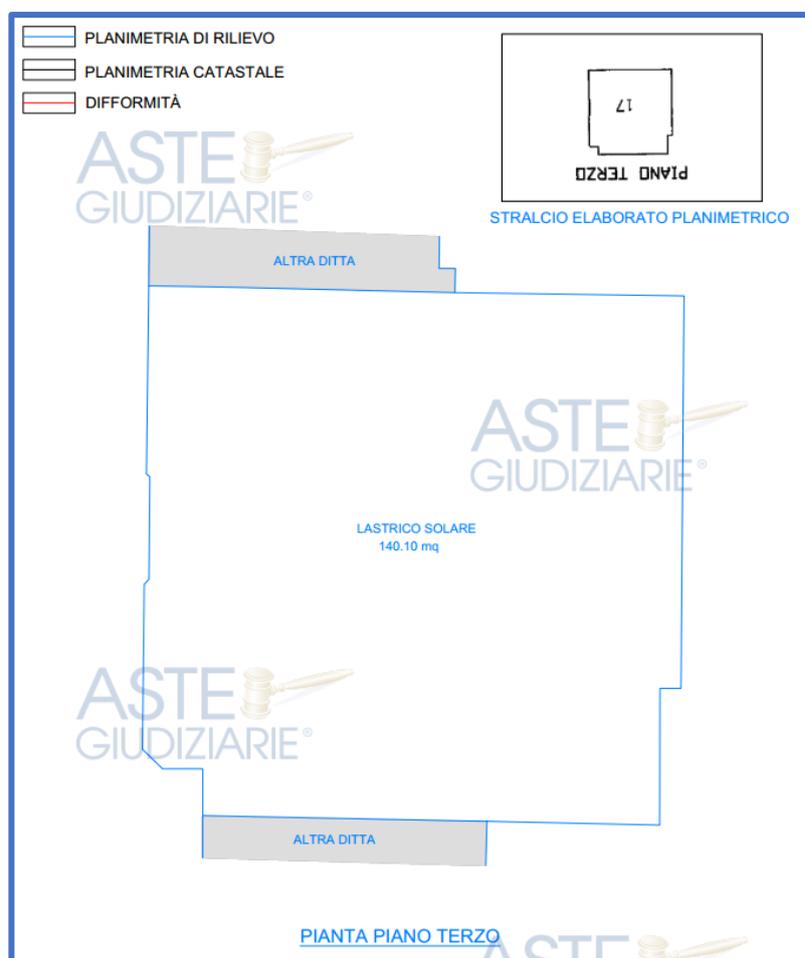


Figura 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine ad una lieve modifica del vano porta posto tra una camera ed il vano denominato Ambiente 1, nonché traslazione rigida della tramezzatura di separazione tra Ambiente 1 e Ambiente 2.

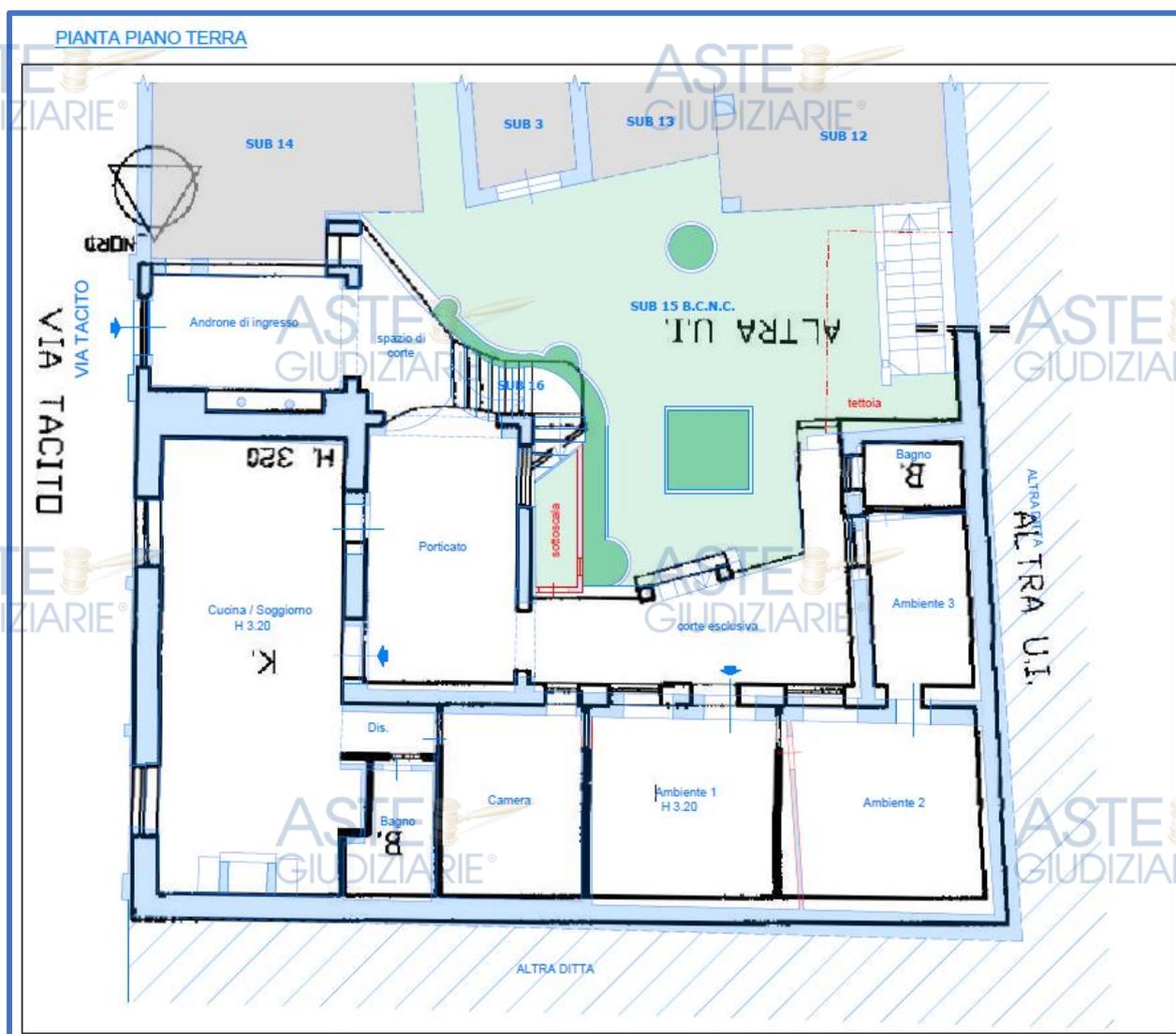


Figura 22



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo
 le competenze professionali.

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine alla presenza di due vani finestra in corrispondenza dell'ingresso che volgono sul balcone e sulla zona veranda - cucina, non riportati in planimetria catastale.

Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone e della veranda - cucina, sia per modifica di consistenza, sia per la presenza di una porta di collegamento tra i due ambienti, il tutto non presente nella planimetria catastale di riferimento.

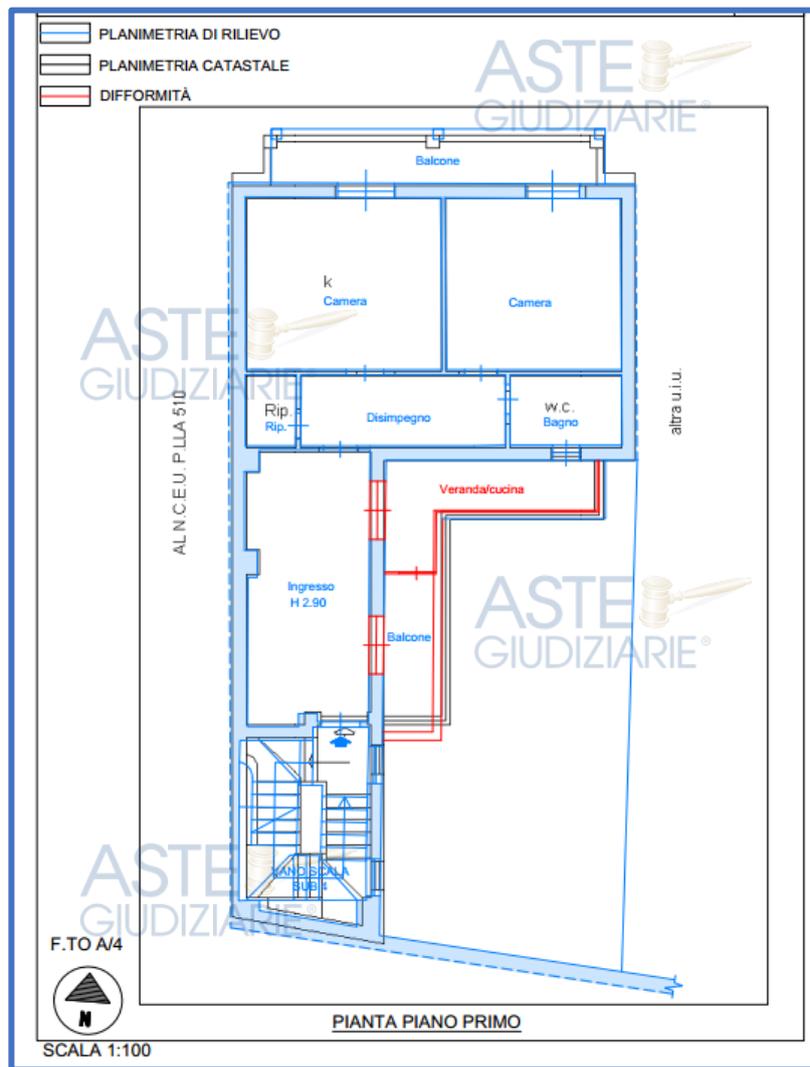


Figura 23

FOGLIO. 11 - P.LLA 798 sub 6

Si rileva una quasi totale difformità della detta unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati, per una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature e creazione di vani non graficizzati catastalmente, nonché presenza di balconi anch'essi non presenti in planimetria catastale.

Si evidenzia che, vi è difformità catastale formale in quanto, il detto bene, oggi risulta ancora censito quale categoria



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



C/2 benché trasformato, di fatto, ad abitazione, tra l'altro anche con titolo abilitativo di recupero abitativo del sottotetto (Quesito 5).

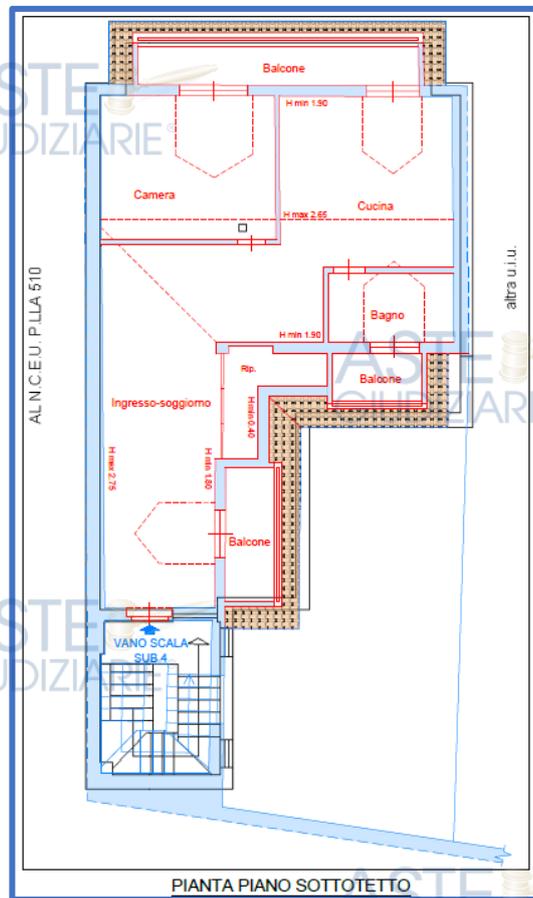


Figura 24

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo, a corpo pari ad € 2'400,00, ovvero € 800,00 per ciascun lotto. Tale costo risulta essere riferito anche all'aggiornamento delle planimetrie.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

PUNTO 4

Provvedere alla individuazione della provenienza dei beni, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti.

TITOLO DI PROVENIENZA

In risposta al presente quesito, ed in particolare relativamente alla provenienza dei beni in capo al sig. X, quale socio responsabile della Società X dalle ricerche effettuate dallo scrivente, anche mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate attraverso la consultazione delle ispezioni ipotecarie eseguite, nonché dalla documentazione fornita dal Curatore, a meno della relazione ipocatastale ultraventennale, è stato possibile rilevare quanto segue.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



avanzato
ingegnere
esperto
in ambito
forense



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO 1

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/01/2012

REP. 99971/RACC. 17923

PIENA PROPRIETA' 1/1

NCT Foglio 7 P.lla 2300

Relativamente alla provenienza afferente il fondo di terreno individuato al Foglio 7 P.lla 2300, dalla consultazione del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - sezione ipotecaria - è stato possibile accertare che, il sig. x ha acquistato, in regime di separazione dei beni, il detto fondo di terreno con atto di compravendita del 18/01/2012 rep. 99971/racc. 17923 a rogito del notaio Improta Filippo, trascritto il 17/02/2012 ai nn. 7275/5815, da potere del sig. x nato il x.

In merito alla provenienza del detto bene, sembrerebbero esservi dei disallineamenti tra quanto rilevabile dalle visure catastali di riferimento e quanto si rileva da quelle ipotecarie, sempre presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, dall'analisi delle visure catastali, relativamente alla sezione afferente agli intestati, non si rileva, tra questi, il nominativo del sig. x ovvero il venditore del

detto fondo di terreno in favore del sig. x, bensì ulteriori soggetti intestatari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Oltre ciò, sempre dalle visure catastali, si evince che, i precedenti intestatari richiamati, ovvero i sig.ri

risultavano livellari in parte sul detto fondo di terreno, con diritto del concedente in favore del sig. .

In riferimento a quanto esposto, si rilevano criticità in ordine alla provenienza del bene in capo al dante causa del sig. , oltre ad un difetto connesso al trasferimento dei diritti sul bene di cui trattasi, in quanto non si comprende le modalità di una eventuale affrancazione relativamente al livello di cui sopra, attesa la non disponibilità, ad oggi, della relazione ultraventennale ipocatastale.

In merito a tale ultimo aspetto, si rappresenta che, a seguito di istanza avanzata dallo scrivente all'UTC del Comune di Qualiano (NA) tesa al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente procedura, il detto Ufficio certificava che l'area individuata in catasto al Foglio 7 P.lla 2300 nonché la P.lla 2366 non insistono su suolo demaniale, non appartengono al patrimonio indisponibile del Comune e non sono gravate da censo, livello o uso civico (CFR: Allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/07/2007

REP. 38707/RACC. 12246

PIENA PROPRIETA' 1/1

NCT Foglio 7 P.lla 2366

Relativamente alla provenienza afferente il fondo di terreno individuato al Foglio 7 P.lla 2366, dalla consultazione del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - sezione ipotecaria - è stato possibile accertare che, il sig. x ha acquistato, in regime di separazione dei beni, il detto fondo di terreno con atto di compravendita del 18/07/2007 rep. 38707/racc. 12246 a rogito del notaio Lombardi Armida, trascritto il 31/07/2007 ai nn. 56156/27928, da potere del sig. x nato il

x

Al venditore sig. xxxxx il detto fondo di terreno perveniva in virtù di atto di donazione accettata del 28/02/2007 a rogito del Notaio Lombardi Armida, rep 38158/11797, trascritto il 30/03/2007 ai nn. 24803/12295, da potere dei genitori sig.ri

x

Ulteriore circostanza rilevabile dalle ispezioni effettuate dallo scrivente, è la presenza di una nota di trascrizione del 31/12/1996 nn. 35376/26416, relativa ad una scrittura privata con sottoscrizione autenticata afferente un atto unilaterale d'obbligo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



avvocato
ingegnere
esperto
in ambito
forense



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

edilizio del 06/12/1996 rep. 18851 - Notaio Caravaglios Raffaele,
trascritto sulla originaria particella a terreni n. 53 di
consistenza 4'439,00 mq a favore del Comune di Qualiano e contro
il sig. x, per

la quota di 1/1 di piena proprietà, ed afferente una servitù
inedificandi, costituita ai fini del rilascio di Concessione

Edilizia n. 37/96 richiesta dal sig. x in data

11/01/1996 prot. Gen. 331 ((CFR: Allegato Ispezioni RRII).

LOTTO 1

ATTO DI DONAZIONE DEL 29/12/2015 REP. 529/RACC. 447

NUDA PROPRIETA' 1/4

NCEU Foglio 7 P.11a 2026 sub 20

Con atto di donazione del 29/12/2015 rep. 529/racc. 447 a rogito
del notaio Antonio Rondino, trascritto il 18/02/2016 ai nn. 6483-

6477-6478-6479/5007-5001-5002-5003, i coniugi x

,

, in regime di comunione legale

dei beni, donavano al figlio sig. , riservandosi

l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, la

nuda proprietà dei seguenti beni per la quota di 1/4:

COMUNE DI QUALIANO

a) **NCEU Comune di Qualiano Foglio 7 P.11a 2026 sub 13 (attuale**

sub 20) - locale adibito a palestra posto al piano interrato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Oltre ciò, dalla lettura del detto atto di donazione, all'articolo 9 (possesso e precisazioni) tanto viene riportato:

...OMISSIS...“Precisano le parti quanto segue:

- *in riferimento all'area di corte in Qualiano identificata in catasto al foglio 7 particella 2026 subalterno 3, con quest'atto donata in piena proprietà a x, l'accesso provvisorio sul confine Nord che collega la confinante particella 2300 (proprietà x innanzi costituito) sarà definitivamente chiuso, alla morte dei donanti, con muro di recinzione avente le medesime caratteristiche di quello residuale esistente sullo stesso confine a cura della donataria x o suoi aventi causa ed a spese di entrambi, senza alcun assenso preventivo del germano x o suoi aventi causa;*
- *l'accesso occasionale dalla porta di servizio della cassa scale alla palestra in Qualiano identificata in catasto al foglio 7 particella 2026 subalterno 13, donata in piena proprietà a x Anna ed in nuda proprietà a x, alla morte dei donanti, dovrà essere chiuso a cura di x o suoi aventi causa ed a spese degli stessi donatori o loro aventi causa, senza alcun assenso preventivo degli stessi.”...OMISSIS..*

Per quanto attiene l'ulteriore provenienza ultraventennale dei beni di cui al presente Lotto, all'articolo 11 (provenienze)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

dell'atto di provenienza in oggetto, tanto si rileva:

...OMISSIS..."-il suolo, sul quale sono stati realizzati gli immobili facenti parte del fabbricato siti nel comune di Qualiano (NA) individuati in catasto al foglio 7 particella 2026 subalterni 2,3,7,8,9,10,11,12,13,16,17 e 18, è pervenuto alla signora x, in regime di comunione dei beni con il signor x, in virtù di atto di compravendita, a rogito del notaio Flavio Prattico di Pozzuoli dell'11 novembre 1985 repertorio n.

94257/19302, registrato a Napoli il 27 novembre 1985 al n. 14891 e trascritto a Napoli 2 il 26 novembre 1985 ai nn. 26175/21103;

[...]

-il suolo, sul quale sono stati realizzati gli immobili facenti parte del fabbricato sitonel comune di Qualiano (NA) individuati in catasto al foglio 7 particella 485 subalterni 2,3,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18 e 19, è pervenuto alla signora x, in virtù di atto di compravendita, a rogito del notaio Luigi Musto di Aversa del 23 novembre 1963 registrato ad Aversa il 9 dicembre 1963 al n. 1545 e trascritto a Napoli il 9 dicembre 1963 al n. 55627;"...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO 2

ATTO DI DONAZIONE DEL 29/12/2015 REP. 529/RACC. 447

NUDA PROPRIETA' 1/1

NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 11

NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 12

NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 16

NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 17

NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 9

Con atto di donazione del 29/12/2015 rep. 529/racc. 447 a rogito del notaio Antonio Rondino, trascritto il 18/02/2016 ai nn. 6483/5007, la sig.ra x il x, donava al figlio sig. x, riservandosi l'usufrutto vitalizio, la nuda proprietà dei seguenti beni:

COMUNE DI QUALIANO

- b) **NCEU Comune di Qualiano Foglio 7 P.11a 485 sub 9 -**
appartamento posto al piano terra;
- c) **NCEU Comune di Qualiano Foglio 7 P.11a 485 sub 16 -**
appartamento posto tra primo e secondo piano;
- d) **NCEU Comune di Qualiano Foglio 7 P.11a 485 sub 12 -** area
adibita a parcheggio pertinenziale;
- e) **NCEU Comune di Qualiano Foglio 7 P.11a 485 sub 11 -** locale
deposito pertinenziale posto al piano interrato;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

f) **NCEU Comune di Qualiano Foglio 7 P.lla 485 sub 17** - locale solare di copertura.

Si ritengono richiamati di seguito gli articoli 9 (possesso e precisazioni) ed 11 (provenienze) di cui all'atto di donazione del 29/12/2015 rep. 529/racc. 447, già riportati per estratto al punto precedente.

LOTTO 3

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/06/2005

REP. 35724/RACC. 9745

PIENA PROPRIETA' 1/1

NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 5 - sub 6

Relativamente ai beni di cui al presente Lotto, si rappresenta che, dallo studio della documentazione urbanistica consegnata dal Comune di Qualiano (NA), è stato possibile rilevare che, il compendio immobiliare in cui rientrano le unità immobiliari censite al Foglio 11 P.lla 798 sub 5 e sub 6, nella sua attuale consistenza, risulta essere stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 12 del 20/03/2007 avente ad oggetto la demolizione del fabbricato preesistente censito al Foglio 11 P.lla 798 ex sub 1 (ex p.lla 532) e successiva ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Ebbene, l'immobile originariamente censito al Foglio 11 P.lla 798 ex sub 1 risulta essere pervenuto al sig. x in virtù di atto di compravendita del 22/06/2005 rep. 35724/9745 rogato dal Notaio Lombardi Armida e trascritto il 07/07/2005 ai nn. 37982/21653 da potere dei sig.ri x, nato il x X e x

(x ciascuno per le ragioni pari ad un terzo (1/3) e tutti solidalmente per l'intero.

In merito alla provenienza ultraventennale degli immobili di cui al presente Lotto 3, si rappresenta che, dallo studio della visura catastale afferente l'originario sub 1, oggetto del Permesso di Costruire n. 12 del 20/03/2007, viene richiamato nei passaggi di proprietà un atto di compravendita del 23/07/1974 a favore dei soggetti venditori nei confronti del sig. x, ovvero x.

Relativamente a tale circostanza, però, si rappresenta che, in visura catastale viene richiamato quale immobile predecessore quello censito al Foglio U particella 532 sub 2, mentre nella nota di trascrizione del detto atto di compravendita, estratta dallo scrivente dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, viene richiamato quello censito al medesimo Foglio U medesima Particella 532 ma sub. 1, benché vi sia corrispondenza tra partita 424, categoria catastale A/5 e consistenza di 1 vano.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Infine, dalla lettura della nota di trascrizione afferente l'atto di compravendita appena menzionato, viene riportato:

...OMISSIS...“Nella vendita era compresa anche l'area superiore al vano al suddetto e l'area superiore all'androne del portone con facoltà di edificarvi quanti piani i compratori vorranno.”...OMISSIS...

Per quanto attiene, inoltre, i beni costituenti il presente Lotto 3, si rappresenta che, gli stessi, dallo studio delle rispettive visure catastali di riferimento, risultano essere stati costituiti quali unità edificate in sopraelevazione a partire dal 17/12/2008 (Pratica n. NA1111280 in atti dal 17/12/2008 n. 9770.1/2008).

Per ogni ulteriore chiarimento circa le variazioni catastali intervenute, si rimanda a tutto quanto esposto in risposta al quesito precedente.

PUNTO 5

Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi, compatibilmente con la documentazione reperibile nei termini concessi per la stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

In riferimento a tale quesito, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano (NA), in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, il rilascio in copia della documentazione afferente i titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione dei beni oggetto di stima, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica per i due fondi di terreno rientranti nel Lotto 1.

Pertanto, dalla verifica effettuata, è emerso quanto di seguito viene opportunamente riepilogato nello schema sinottico che si propone, nonché argomentato relativamente ai singoli beni ricadenti nel Comune di Qualiano (NA), invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutta la documentazione che verrà allegata alla presente relazione, tanto da prendere contezza di tutto quanto si andrà ad argomentare, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

LOTTO 1

NCT Foglio 7 P.lla 2300 - NCT Foglio 7 P.lla 2366

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD FALLIMENTO n. 2/2023				
COMUNE DI QALIANO (NA)				
CATASTO TERRENI				
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. 27 DEL 02/04/2024
1	foglio 7 particella 2300	-	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	ZONA D2 - Mista residenziale e produttiva esistente Fascia di rispetto cimiteriale (prescrizioni art. 49 lett. B p.2 delle NTA del PUC; Aree indiziarie di interesse archeologico; Non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune; Non è gravato da censo, livello, uso civico.
	foglio 7 particella 2366	-	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	ZONA SU - Aree di standard urbanistici prive di volumi (verde attrezzato e parcheggi) Fascia di rispetto cimiteriale (prescrizioni art. 49 lett. B p.2 delle NTA del PUC; Aree indiziarie di interesse archeologico; Non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune; Non è gravato da censo, livello, uso civico.

Tabella 33

NCEU Foglio 7 P.lla 2026 sub 20

Titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n. 13/2016 - per opere abusive consistenti, tra le altre, in un locale a piano interrato ad uso palestra. In particolare, dalla lettura della documentazione acquisita, si rileva che, relativamente all'unità immobiliare ad uso palestra, la tipologia per la quale è stata richiesta la sanatoria di cui alla Legge 724/94 rientrava nella tipologia n. 1 "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" e parte (rif. Cambio di destinazione d'uso funzionale della consistenza immobiliare assentita con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



C.E. n. 120/1990) nella tipologia n. 4 "Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso";

f **Certificato di idoneità statica del 29/01/2016** - afferente il fabbricato, per civile abitazione, censito al NCEU Foglio 7 P.lla 2026, senza indicazione di subalterno, e pertanto è presumibile che afferisca all'intero compendio immobiliare censito con il mappale 2026.

Si rappresenta, inoltre, che, l'UTC del Comune di Qualiano (NA) ha fornito anche la seguente documentazione, riguardante, però, altra unità immobiliare rientrante nel medesimo complesso edilizio, ed in particolare:

f Autorizzazione n. 11117 del 03/11/1994 afferente il cambio di destinazione d'uso ad "attività scolastiche" dei locali terranei;

f Autorizzazione n. 11184 del 03/11/1994 afferente il cambio di destinazione d'uso ad "attività scolastiche" dei locali terranei;

f Pratica Edilizia n. 10751/03 del 17/12/2003 prot. 13018, per esecuzione di lavori di redistribuzione degli spazi interni (frazionamento), adeguamento funzionale ed igienico sanitario e cambio di destinazione d'uso funzionale (da locali ad uso attività scolastica a locali ad uso negozio).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

CATASTO FABBRICATI				
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI
1	foglio 7 particella 2026 SUB 20	VIA ORAZIO N. 46	Nuda Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni	1) TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA N. 13 DEL 12/07/2016; 2) CERTIFICATO IDONEITA' STATICA DEL 29/01/2016.

Tabella 34

LOTTO 2

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 11

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 12

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 16

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 17

NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 9

 Domanda di condono n. 653 del 30/04/1986, con allegata documentazione (Legge 47/85);

 Domanda di condono n. 654 del 30/04/1986, con allegata documentazione (Legge 47/85);

 Domanda di condono n. 655 del 30/04/1986, con allegata documentazione (Legge 47/85);

 Domanda di condono n. 656 del 30/04/1986, con allegata documentazione (Legge 47/85);

 Domanda di condono n. 657 del 30/04/1986, con allegata documentazione (Legge 47/85);

 Domanda di condono n. 1047 del 30/09/1986 prot. Gen. 6947, con allegata documentazione (Legge 47/85).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

2	foglio 7 particella 485 SUB 11	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	1) DOMANDA DI CONDONO N. 653 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85); 2) DOMANDA DI CONDONO N. 654 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85); 3) DOMANDA DI CONDONO N. 655 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85); 4) DOMANDA DI CONDONO N. 656 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85); 5) DOMANDA DI CONDONO N. 657 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85); 6) DOMANDA DI CONDONO N. 1047 DEL 30/09/1986 PROT. GEN. 6947, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85).
	foglio 7 particella 485 SUB 12	VIA ORAZIO N. 5	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	
	foglio 7 particella 485 SUB 16	VIA TACITO N. 1	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	
	foglio 7 particella 485 SUB 17	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	
	foglio 7 particella 485 SUB 9	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	

Tabella 35

LOTTO 3

NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 5

NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 6

f **Permesso di Costruire n. 12 del 20/03/2007** avente ad oggetto la demolizione del fabbricato preesistente censito al Foglio 11 P.lla 798 ex sub 1 (ex p.lla 532) e successiva

ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione - con relazione tecnica ed elaborati grafici;

f **Variante al Permesso di Costruire n. 12 del 20/03/2007 - prot. 14622 del 18/11/2008** - per diversa distribuzione degli spazi interni;

f **Permesso di Costruire n. 48 del 21/10/2010 (L.R. 19/09 art. 8 comma 2)** - per recupero abitativo sottotetto piano secondo censito al Foglio 11 P.lla 798 sub 6 - con relazione tecnica ed elaborato grafico in Tavola Unica.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



3	foglio 11 particella 798 SUB 5	VIA CAMPANA N. 53	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12 DEL 20/03/2007 AVENTE AD OGGETTO LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO PREESISTENTE CENSITO AL FOGLIO 11 P.LLA 798 EX SUB 1 (EX P.LLA 532) E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE;
	foglio 11 particella 798 SUB 6	VIA CAMPANA N. 53	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	2) VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12 DEL 20/03/2007 - PROT. 14622 DEL 18/11/2008 - PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
				3) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 48 DEL 21/10/2010 (L.R. 19/09 ART. 8 COMMA 2) - PER RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO PIANO SECONDO CENSITO AL FOGLIO 11 P.LLA 798 SUB 6;

Tabella 36

TABELLA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD FALLIMENTO n. 2/2023				
COMUNE DI QUALIANO (NA)				
CATASTO TERRENI				
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. 27 DEL 02/04/2024
1	foglio 7 particella 2300	P -	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	ZONA D2 - Mista residenziale e produttiva esistente Fascia di rispetto cimiteriale (prescrizioni art. 49 lett. B p.2 delle NTA del PUC; Aree indiarie di interesse archeologico; Non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune; Non è gravato da censo, livello, uso civico.
	foglio 7 particella 2366		Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	ZONA SU - Aree di standard urbanistici prive di volumi (verde attrezzato e parcheggi) Fascia di rispetto cimiteriale (prescrizioni art. 49 lett. B p.2 delle NTA del PUC; Aree indiarie di interesse archeologico; Non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune; Non è gravato da censo, livello, uso civico.
CATASTO FABBRICATI				
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI
1	foglio 7 particella 2026 SUB 20	VIA ORAZIO N. 46	Nuda Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni	1) TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA N. 13 DEL 12/07/2016; 2) CERTIFICATO IDONEITA' STATICA DEL 29/01/2016.
	foglio 7 particella 485 SUB 11	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	1) DOMANDA DI CONDONO N. 653 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85);
2	foglio 7 particella 485 SUB 12	VIA ORAZIO N. 5	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	2) DOMANDA DI CONDONO N. 654 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85);
	foglio 7 particella 485 SUB 16	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	3) DOMANDA DI CONDONO N. 655 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85);
	foglio 7 particella 485 SUB 17	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	4) DOMANDA DI CONDONO N. 656 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85);
	foglio 7 particella 485 SUB 17	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	5) DOMANDA DI CONDONO N. 657 DEL 30/04/1986, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85);
	foglio 7 particella 485 SUB 9	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	6) DOMANDA DI CONDONO N. 1047 DEL 30/09/1986 PROT. GEN. 6947, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE (LEGGE 47/85).
3	foglio 11 particella 798 SUB 5	VIA CAMPANA N. 53	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12 DEL 20/03/2007 AVENTE AD OGGETTO LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO PREESISTENTE CENSITO AL FOGLIO 11 P.LLA 798 EX SUB 1 (EX P.LLA 532) E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE;
	foglio 11 particella 798 SUB 6	VIA CAMPANA N. 53	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	2) VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12 DEL 20/03/2007 - PROT. 14622 DEL 18/11/2008 - PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
				3) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 48 DEL 21/10/2010 (L.R. 19/09 ART. 8 COMMA 2) - PER RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO PIANO SECONDO CENSITO AL FOGLIO 11 P.LLA 798 SUB 6;

Tabella 37



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



Circa la rispondenza delle costruzioni alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi sopra richiamati, lo scrivente ha provveduto ad effettuare opportuni confronti tra i grafici allegati ai detti titoli urbanistici, rilasciati in copia allo scrivente, con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, effettuando una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nei titoli edilizi. Alla luce di tali elaborazioni, si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto assentito con i detti titoli sopra riportati, consegnati allo scrivente. Si evidenzia che, le suddette difformità vengono indicate, nei grafici che seguono, richiamando, comunque, il lettore ad una pedissequa verifica sia dei titoli urbanistici richiamati sia dei grafici di rilievo, al fine di prendere piena contezza delle difformità derivanti dal confronto di questi.

LOTTO 1

FOGLIO. 7 - P.LLA 2026 sub 20

PIANO TERRA

1 Si rilevano difformità, in ordine ad una diversa consistenza del varco di accesso al vano ingresso - reception. Oltre ciò, si rileva la realizzazione di una tramezzatura e di due vani porta sul lato destro rispetto al vano scala;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

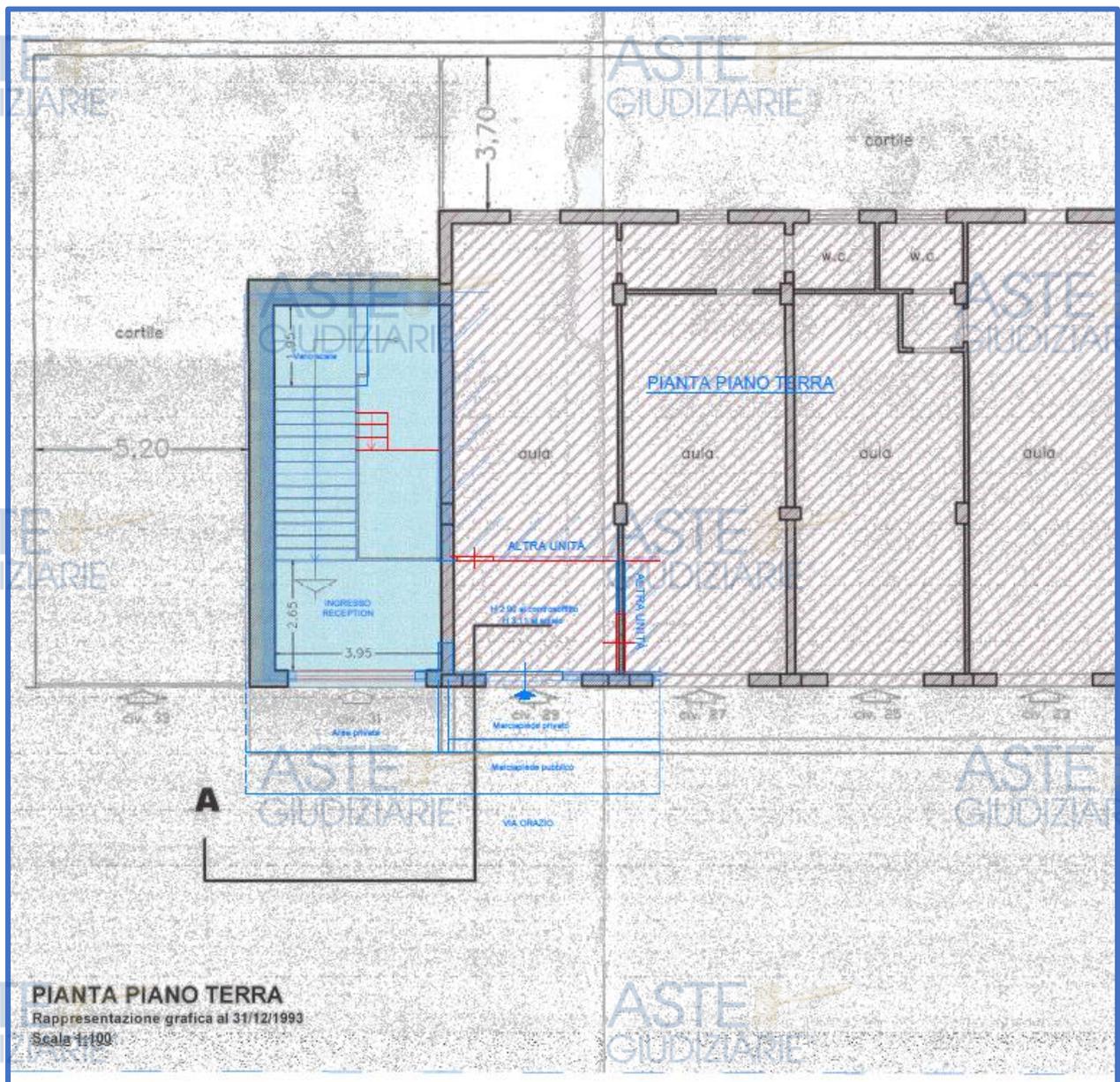


Figura 25

PIANO SEMINTERRATO

Si rilevano difformità per la presenza di ulteriore rampa di scale non graficizzata nella tavola di progetto.

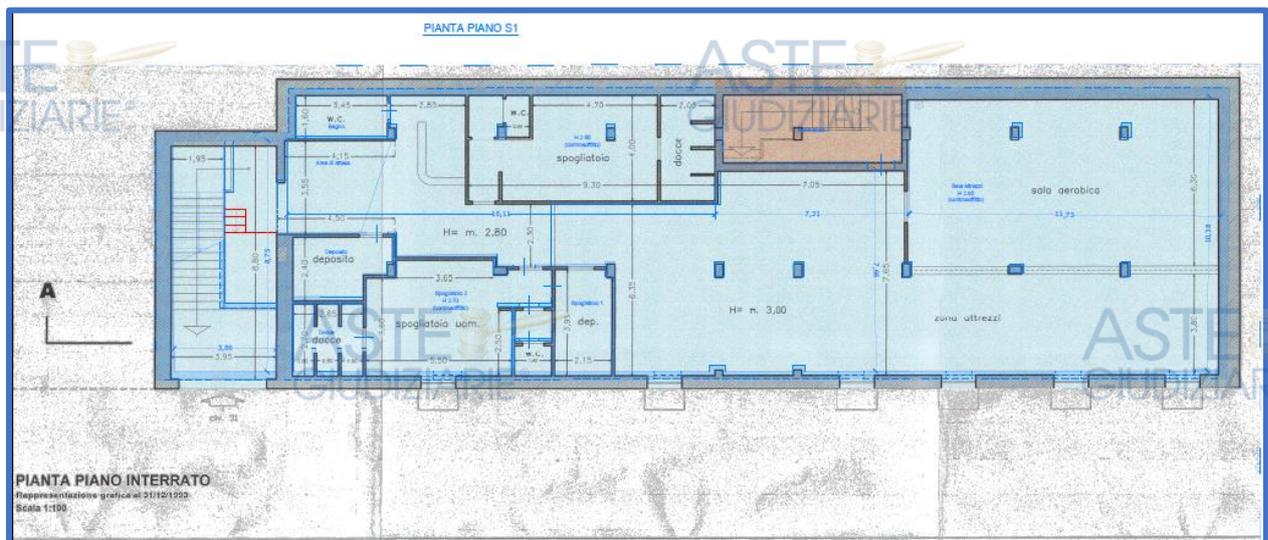


Figura 26

LOTTO 2

Per quanto riguarda i beni di cui al presente lotto, benché risultino presentate diverse domande di Condonò ai sensi della Legge 47/85, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Qualiano (NA), si è rilevato che, nelle pratiche edilizie riferite alle dette domande, non risultano essere allegati grafici di riferimento, tant'è che le dette pratiche di condono risultano ancora pendenti, e quindi, non definite con rilascio di titolo edilizio in sanatoria.

Tale circostanza determina l'impossibilità di poter procedere con una pedissequa verifica circa la legittimità urbanistica dei beni, in quanto, come detto, non vi è la presenza di grafici di riferimento.

La detta incertezza, ai fini estimativi, si ritiene che debba



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



essere considerata mediante un coefficiente riduttivo del valore di stima dei beni, pari al 5 %, quale appunto coefficiente di incertezza sulla reale possibilità di ottenere, da parte di un eventuale futuro acquirente, titoli edilizi in sanatoria per i beni così come rilevati.

LOTTO 3

FOGLIO. 11 - P.LLA 798 sub 5

¶ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto, in ordine alla realizzazione di due vani finestra in corrispondenza dell'ingresso che volgono sul balcone e sulla zona veranda - cucina;

¶ Oltre ciò, si rilevano difformità in corrispondenza del balcone e della veranda - cucina, sia per modifica di consistenza, sia per la realizzazione di una porta di collegamento tra i due ambienti;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.