



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI**

**GIUDICE: ILL.MO DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO**

**R.G. Esec.: 319/2023**

*(creditore procedente)*

**CONTRO**

*(società debitrice esecutata)*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO ESTIMATIVA  
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**DOTT. ING. MASSIMO NICOLOSI**

**Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli con il n.12832**

**C.T.U. del Tribunale di Napoli - iscritto al relativo Albo con il n.10267**

**Via Montenuovo,135 – 80078 Pozzuoli (NAPOLI)**

**cell. 333 9112895 - PEC: [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)**

**NAPOLI, NOVEMBRE 2023**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI**

-----

**R.G. Esec.: 319/2023**

*(creditore procedente)*

**CONTRO**

*(società debitrice esecutata)*

-----

**GIUDICE: ILL.MO DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO ESTIMATIVA  
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

\* \* \* \* \*

**PREMESSA**

L'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, con ordinanza del **03/07/2023** (*vedi allegato ordinanza di nomina*) nominava il sottoscritto ing. Massimo Nicolosi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n° 12832, ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli con il n.10267, Consulente Tecnico d'Ufficio Esperto Stimatore nel procedimento R.G. Esec. :n. 319/2023 promosso dalla

contro

, al quale doveva essere affidato il compito di provvedere alla stima dell'immobile pignorato ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-bis d.a. c.p.c..

Con ordinanza del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, provvedeva alla nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati con contestuale nomina del custode e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, visto l'atto di pignoramento, letta l'istanza di vendita, rilevato altresì che l'istante ha provveduto a depositare i documenti richiesti dall'art. 567 cpc, considerato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-*bis* d.a. c.p.c.; rilevato, inoltre che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge -, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, agevolerà le operazioni del perito consentendo il rispetto dei tempi fissati dalla legge, permetterà di rendere più prontamente e efficacemente edotto il debitore della natura della procedura cui è sottoposto e delle possibilità lui concesse per evitare la vendita del bene (conversione, sospensione concordata); nominava quale esperto, il sottoscritto **ing. Massimo Nicolosi, al quale affidava l'incarico di cui all'allegato**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 3

**provvedimento**, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **disponeva** la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode **l'Avv. Federico Valentini, al quale affidava l'incarico di cui all'allegato provvedimento.**

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **disponeva**

**I)** che la **Cancelleria** provveda alla comunicazione del presente provvedimento e degli allegati conferimenti di incarico all'esperto stimatore ed al custode;

**II)** che, entro i successivi **sette giorni**, l'esperto stimatore ed il custode prestino giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico sulla base del modello disponibile in Cancelleria ed al link sopra indicato.

Decorso tale termine, senza che l'esperto o il custode abbiano provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà a darne informazione al G.E. per la relativa sostituzione;

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **disponeva ancora che** il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc; **autorizzando** le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 4

cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. Cpc..

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **invitava** il perito ed il custode ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti; **fissando** l'udienza del **19/12/2023**, ora di rito, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, conferiva al sottoscritto l'incarico (*vedi allegato ordinanza di nomina conferimento incarico a esperto*) da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente, consistente nei sotto elencati quesiti:

- A -

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 - 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 5

stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 6

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 7

della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;- domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 9

che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 10

edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 11

procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

*3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

- F -

### **Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 - 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 12

divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**-G-**

### **Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 13

l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

**DISPONE** - che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;

che l'esperto allegghi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **invitava** il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre sul link sopra indicato, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 14

avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **autorizzava** l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **disponeva** che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **ordinava** al debitore, quale custode ex legge del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto, riservandosi di provvedere alla sua immediata sostituzione laddove siano posti in essere comportamenti che ostacolino le

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 15

operazioni di stima.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli assegnava all'esperto un acconto di € **600,00** che poneva provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

Con il suddetto provvedimento del **03/07/2023** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **si** riservava, previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

In data **06/07/2023** il sottoscritto C.T.U. nominato, depositava telematicamente l'allegato di accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento.

*(vedi allegato accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento)*

In data **06/11/2023** il sottoscritto C.T.U. ing. Massimo Nicolosi nominato, trasmetteva telematicamente al custode, al creditore procedente ed al debitore esecutato una copia della relazione di consulenza tecnica d'ufficio di stima immobiliare comprensiva di tutti gli allegati.

*(vedi allegato Ricevuta trasmissione perizia creditore procedente)*

*(vedi allegato Ricevuta trasmissione perizia debitore esecutato)*

*(vedi allegato Ricevuta trasmissione perizia custode giudiziario)*

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti il sottoscritto ha, pertanto, redatto la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. Descrizione delle attività peritali.
2. Accertamenti.
3. Descrizione dei fatti di causa.
4. Risposta al quesito di cui al sub A).
5. Risposta al quesito di cui al sub B).
6. Risposta al quesito di cui al sub C).
7. Risposta al quesito di cui al sub D).
8. Risposta al quesito di cui al sub E).
9. Risposta al quesito di cui al sub F).
10. Risposta al quesito di cui al sub G).
11. Conclusioni.

Gli allegati alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costituiscono parte integrante alla stessa e sono di seguito elencati.

## 1. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' PERITALI.

Il giorno 11 settembre 2023, alle ore 11,00 circa è stato eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati.

In proposito, il sottoscritto precisa di aver avvisato tramite il custode Giudiziario il debitore esecutato \_\_\_\_\_ che il suddetto accesso sarebbe avvenuto in data 11/09/2023, così come confermato da note raccomandate A/R del 04/08/2023 e 04/09/2023.

In tale occasione è stato eseguito l'accesso presso i seguenti immobili pignorati siti in Ischia (NA) alla via Sogliuzzo,60:

- Appartamento riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.IIa 218 Sub.3 Cat. A/3 piano T vani 4 di proprietà \_\_\_\_\_ ;
- Ufficio riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2 Cat. A/10 piani S1, T,1,2 vani 45 di proprietà \_\_\_\_\_ ;
- Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.IIa 218 di are 16 ca 38 di proprietà \_\_\_\_\_ ;
- Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.IIa 847 di are 2 ca 30 di proprietà \_\_\_\_\_ ;

*(vedi allegato verbale accesso immobili pignorati)*

*(vedi allegato documentazione fotografica)*

Presente a tale accesso oltre al sottoscritto:

- l'avv. Federico Valentini, nella qualità di custode giudiziario;
- il sig. \_\_\_\_\_, nella qualità di rappresentante pro tempore della società debitrice esecutata \_\_\_\_\_ ;

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 18

In tale occasione il sottoscritto riscontrava che in merito agli uffici facenti parte degli immobili riportati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2 Cat. A/10 piani S1, T,1,2 vani 45, gli stessi allo stato risultano in possesso del \_\_\_\_\_ che ne detiene le chiavi e che ha consentito l'accesso agli stessi locali.

In tale occasione lo stesso \_\_\_\_\_ riferiva ai presenti che i suddetti immobili erano in passato condotti in locazione dalla \_\_\_\_\_ che li ha liberati circa tre anni fa. I suddetti immobili allo stato risultano liberi ed il contratto di locazione risulta difatti risolto.

In tale occasione il sottoscritto CTU ha potuto riscontrare che i suddetti locali appaiono in un buono stato di conservazione, e sono composto da 45 vani uso ufficio

L'ingresso dell'immobile in oggetto situato a piano terra è unico.

In tale occasione il sottoscritto CTU provvedeva innanzitutto ad effettuare una verifica dello stato attuale di tutti i locali rispetto a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali presenti in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data **07/09/2023** riscontrando la conformità dello stato attuale dei luoghi (*vedi allegato documentazione tecnica catastale*)

In tale occasione il sottoscritto provvedeva, altresì, ad effettuare un rilievo metrico di tutti gli ambienti costituenti gli immobili ed un rilievo fotografico degli stessi. (*vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati*)

In tale occasione il sottoscritto ha, difatti, effettuato rilievo metrico degli stessi immobili riscontrando le misure dei vari locali che compongono lo stesso.

Le misurazioni sono state riportate su foglio a parte.

Il sottoscritto in tale occasione riscontrava che i locali visionati allo stato attuale risultano in buone condizioni abitative sia dal punto di vista igienico che dal punto di vista manutentivo, salvo alcune zone dove vi è distacco di intonaco per

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 19

infiltrazioni e umidità di risalita.

Il sottoscritto in tale occasione riscontrava, inoltre, che gli impianti esistenti risultano adeguati alla normativa attualmente vigente.

I locali allo stato non necessitano di particolari interventi manutentivi

I suddetti immobili non hanno condominio risultando di un unico proprietario.

In tale occasione il sottoscritto CTU riscontrava successivamente che in merito ai locali facenti parte dell'immobile riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.lla 218 Sub.3 Cat. A/3 piani T vani 4, lo stesso allo stato risulta in possesso del \_\_\_\_\_ che ne detiene le chiavi e che ha consentito l'accesso agli stessi locali.

Anche in tale occasione il sottoscritto provvedeva ad effettuare un rilievo metrico di tutti gli ambienti costituenti gli immobili ed un rilievo fotografico degli stessi.

In tale occasione il sottoscritto ha, difatti, effettuato rilievo metrico degli stessi immobili riscontrando le misure dei vari locali che compongono lo stesso.

Le misurazioni sono state riportate su foglio a parte.

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

I suddetti locali uso abitazione allo stato risultano liberi.

In tale occasione il sottoscritto CTU ha potuto riscontrare che i suddetti locali appaiono in un buono stato di conservazione, e sono composti da 4 vani uso abitazione.

L'ingresso dell'immobile in oggetto situato a piano terra è unico.

Il cancello di ingresso ed è su via Sogliuzzo lato parcheggio pubblico. Esiste altro cancello di ingresso su via Mazzella.

In tale occasione il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare una verifica dello stato attuale di tutti i locali rispetto a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali presenti in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data **07/09/2023** riscontrando la conformità dello stato attuale dei luoghi (*vedi*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 20

*allegato documentazione tecnica catastale)*

In tale occasione il sottoscritto riscontrava successivamente che in merito al terreno riportati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.lla 218 di are 16 e ca 38, lo stesso allo stato risulta in possesso del

che ne detiene le chiavi del cancello di ingresso e che ha consentito l'accesso.

Il sottoscritto CTU in tale occasione ha potuto constatare che il suddetto terreno è collegato funzionalmente agli altri beni pignorati e precisamente Foglio 10 Part.218 Sub.2 e Sub.3. Allo stato sullo stesso terreno originariamente vi era una piscina oggi cementata e divenuta locale tecnico per ubicazione pompe di sollevamento delle fosse settiche a servizio degli immobili.

Anche in tale occasione il sottoscritto provvedeva ad effettuare un rilievo metrico ed un rilievo fotografico.

In tale occasione il sottoscritto ha, difatti, effettuato rilievo metrico dello stesso terreni riscontrando le misurazioni che sono state riportate su foglio a parte.

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

Anche in tale occasione il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare una verifica dello stato attuale del suddetto terreno rispetto a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali presenti in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data **07/09/2023** riscontrando la conformità dello stato attuale dei luoghi *(vedi allegato documentazione tecnica catastale)*

In tale occasione il sottoscritto riscontrava successivamente che in merito al terreno riportati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.lla 847 di are 2 e ca 30, lo stesso allo stato risulta in possesso del

che ne detiene le chiavi del cancello di ingresso e che ha consentito l'accesso.

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 21

Il sottoscritto CTU in tale occasione ha potuto constatare che il suddetto terreno è collegato funzionalmente agli altri beni pignorati e precisamente Foglio 10 Part.218 Sub.2 e Sub.3.

Anche in tale occasione il sottoscritto provvedeva ad effettuare un rilievo metrico ed un rilievo fotografico.

In tale occasione il sottoscritto ha, difatti, effettuato rilievo metrico dello stesso terreno riscontrando le misurazioni che sono state riportate su foglio a parte.

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

Anche in tale occasione il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare una verifica dello stato attuale del suddetto terreno rispetto a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali presenti in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data **07/09/2023** riscontrando la conformità dello stato attuale dei luoghi *(vedi allegato documentazione tecnica catastale)*



Nel mese di luglio e settembre 2023 sono stati effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Sportello Unico Servizio Edilizia Privata del Comune di Ischia Napoli al fine di reperire la licenza edilizia n.63/60 del 18/10/1960 rilasciata ai signori .

In data 15 marzo 1962 il comune di Ischia visto l'atto del notaio del 6/12/1961, ha autorizzato la voltura della suddetta licenza alla

Nel mese di settembre 2023 sono stati effettuati accertamenti e visure presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia della Provincia di Napoli.

Con precedente atto del notaio trascritto il 25/01/1962 ai nn.3592/2530 i signori e , venderono al sig.

, un suolo di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato in catasto di Ischia al Foglio 10 P.la 218 terreno incolto sterile are 7 senza reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso con beni , beni e proprietà .

Con precedente atto del notaio trascritto il 02/10/1955 ai nn.8070/1115 la vendetta al sig.

, un suolo di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato in catasto di Ischia al Foglio 10 P.la 218 terreno incolto sterile are 7 senza reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso con beni , beni e proprietà .

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 24

### **3. DESCRIZIONE DEI FATTI DI CAUSA.**

Con atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023 l'avv. \_\_\_\_\_ ha fatto presente che la \_\_\_\_\_ in data 8/03/2023 notificava a mezzo pec alla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed in data 24/02/2023 notificava ai sensi dell'art. 140 cpc la cui notifica si perfezionava in data 06/03/2023, al \_\_\_\_\_ atto di precetto per il pagamento della somma complessiva di \_\_\_\_\_ oltre ulteriori interessi convenzionali di mora nella misura prevista dall'art.6 del contratto

Con il suddetto atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023 l'avv. \_\_\_\_\_

ha fatto presente che tale credito è portato dall'atto del 12/11/2007 per notaio dott. \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo del collegio notarile dei distretti riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola rep.n.84946 racc.n. 33792 registrato ad Ischia (NA) il 12/11/2007 al numero 1626 serie IT munito di formula esecutiva in data 23/11/2007 nonché dall'atto del 06/11/2008 a rogito dello stesso notaio rep.n.86147 e racc.n.34548 registrato ad Ischia NA il 10/11/2008 al numero 1921 serie 1T e munito di formula esecutiva il 24/11/2008 le cui notifiche si omettevano ai sensi degli art.38 e segg. DLgs n.385 del 01/09/1993

Con il suddetto atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023 l'avv. \_\_\_\_\_

ha fatto presente che ad oggi la società debitrice non ha provveduto al pagamento di alcuna somma;

Con il suddetto atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023 l'avv. \_\_\_\_\_

ha fatto presente che pertanto la \_\_\_\_\_ è rimasta creditrice della predetta somma oltre agli interessi dalla maturazione del credito e alle spese

Con il suddetto atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023 l'avv.

ha fatto presente che a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni

prestava garanzia ipotecaria sugli immobili di sua proprietà siti nel comune di Ischia e precisamente:

- a) appartamento di circa mq 70 di superficie coperta composto da quattro camere e servizi con lastrico solare praticabile, posto all'ingresso del complesso sul lato prospiciente la via Antonio Sogliuzzo ovvero il parcheggio pubblico; confinante con parcheggio pubblico di via Sogliuzzo con beni con beni e , salvo altri; esternamente al fabbricato è compresa una superficie pavimentata di circa mq 335 nonché superficie scoperta in godimento esclusivo pari a circa mq 730;
- b) fabbricato principale a tre piani fuori terra e piano seminterrato occupante una superficie di sedime di circa mq 284 confinante con beni della società , via L. Mazzella, beni e salvo altri;
- c) fabbricato sviluppatosi su due livelli piano terra e piano seminterrato dalla superficie utile di circa mq 200 nonché ampia zona pavimentata pertinenziale dello stesso fabbricato di circa mq 216.

In catasto gli immobili sono riportati nel seguente modo:

Nel catasto Fabbricati del Comune di Ischia al Foglio 10 P.Illa 218 Sub.3 z.c. 1 cat.A/3 classe 1 vani 4 via sogliuzzo,60 piano T

Nel catasto Fabbricati del Comune di Ischia al Foglio 10 P.Illa 218 Sub.2 z.c. 1 cat.A/10 classe 2 vani 45 via sogliuzzo,60 piano S1-T-1-2

Nel catasto Terreni del Comune di Ischia al Foglio 10 P.Illa 218 ente urbano are 16.38

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 26

Nel catasto Terreni del Comune di Ischia al Foglio 10 Plla 847 bosco alto are  
2.30 (ex foglio 9 p.lla 405)

Con il suddetto atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023 l'avv.

ha fatto presente che, pertanto la \_\_\_\_\_ intende  
procedere al pignoramento immobiliare dei citati beni ipotecati in virtù del  
credito da essa vantato di € \_\_\_\_\_ oltre ulteriori spese ed interessi  
convenzionali di mora dalle singole scadenze fino all'effettivo soddisfo nella  
misura prevista dall'art.6 del contratto

#### **4. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB A)**

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub a) posto dall'Ill.mo Giudice dott. Manera Guglielmo e cioè:

**- A -**

##### ***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

*2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

*3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

*a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

*b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

*4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 28



vendevano al

vendevano una contigua piccola zona del bosco di loro proprietà al fine di ampliare la zona di terreno a servizio del fabbricato e nei limiti pattiziamente determinati se e per quanto possibile in relazione ai vincoli panoramici ed edilizi per realizzare un ampliamento del fabbricato stesso di proprietà della sito in Ischia via Mazzella,15 destinato a pensione e ubicato su un area di terreno che confina da un lato con un bosco di alto fusto denominato Pineta di proprietà dei

Detta zona di terreno confina verso nord con strada provinciale Antonio Sogliuzzo e con proprietà verso est, con proprietà e con proprietà verso sud e ovest con residua proprietà

- **Atto del notaio trascritto il 25/01/1962 ai nn.3592/2530 da potere signori e**  
, venderono al sig.

, un suolo di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato in catasto di Ischia al Foglio 10 P.lla 218 terreno incolto sterile are 7 senza reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso con beni , beni e proprietà

- **Atto del notaio trascritto il 02/10/1955 ai nn.8070/1115 da potere** mediante il quale

vendette al \_\_\_\_\_, un suolo  
di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato  
in catasto di Ischia al Foglio 10 P.la 218 terreno incolto sterile are 7 senza  
reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso  
con beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_ e proprietà

**Il sottoscritto riporta di seguito le trascrizioni, iscrizioni e altre formalità pregiudizievoli dell'immobile oggetto di pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede l'atto di pignoramento.**

### **Trascrizioni**

I suddetti immobili con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risultano gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato.

Trascrizione di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn.30630/23595 del 16/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 29/05/2023 numero repertorio 9430 emesso da Uff.

Giud. Corte D'Appello di Napoli sede Napoli a favore di

\_\_\_\_\_ richiedente studio Legale

– Napoli contro

\_\_\_\_\_ grava su Ischia Foglio 10 P.la

847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10

P.la 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.la 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.la 218

### **Iscrizioni**

**Iscrizione nn. 72850/22377 del 13/11/2007** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/11/2007 numero repertorio 84946/33792 notaio sede Forio (NA) a favore di

con sede in codice fiscale richiedente

– Napoli contro

(NA) codice fiscale

**Capitale € 1.700.000,00 totale € 3.030.000,00 durata 25 anni**

grava su Ischia Foglio 10 P.la 847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.la 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.la 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.la 218

**Iscrizione nn. 60490/12045 del 11/11/2008** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 06/11/2008 numero repertorio 86147/34548 notaio sede Forio (NA) a favore di

con sede in Milano codice fiscale richiedente studio

– Napoli contro

(NA) codice fiscale

**Capitale € 500.200,00 totale € 900.000,00 durata 30 anni**

grava su Ischia Foglio 10 P.la 847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.la 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.la 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.la 218

### **Altre formalità**

nessuna

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 32

**L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato per i venti anni anteriori la data del pignoramento, presente nelle certificazioni notarili in atti, risulta conforme a quello acquisito dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Napoli.**

Nel suddetto periodo di consultazione gli immobili in oggetto risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione dell'indicato pignoramento.

In particolare si fa presente che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo dato di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio.

## **5. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB B)**

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub B) posto dall'Ill.mo Giudice e cioè:

**- B -**

### ***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

*1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

*- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

*- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*

*- la superficie commerciale ed utile;*

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;  
- tutti i riferimenti catastali attuali;  
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;  
descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 34

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** *ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (fabbricati e terreni) ubicato in Ischia (Napoli) in Via Antonio Sogliuzzo,60 ed esattamente:

- Piena proprietà di un appartamento riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.lla 218 Sub.3 Cat. A/3 piano T vani 4 di

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 35

proprietà ;

Trattasi di appartamento di circa mq 70 di superficie coperta composto da quattro camere e servizi con lastrico solare praticabile, posto all'ingresso del compless sul lato prospiciente la via Antonio Sogliuzzo

ovvero il parcheggio pubblico; confinante con parcheggio pubblico di via Sogliuzzo con beni con beni e , salvo altri; esternamente al fabbricato è compresa una superficie pavimentata di circa mq 335 nonché superficie scoperta in godimento esclusivo pari a circa mq 730;

- Piena proprietà di un fabbricato suo ufficio/albergo riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.la 218 Sub.2 Cat. A/10 piani S1, T,1,2 vani 45 Rendita catastale € 21.241,987

di proprietà ;

Trattasi di due corpi di fabbrica:

Un corpo principale costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato occupante una superficie catastale di circa mq 800;

Altro corpo di fabbrica adiacente costituito da un piano terra e un piano interrato occupante una superficie catastale di circa mq 350;

confinanti con beni della società , via L. Mazzella, beni e salvo altri;

nonché ampia zona pavimentata pertinenziale dello stesso fabbricato di circa mq 216.

- piena proprietà di Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.la 218 di are 16 ca 38 di proprietà

;

- piena proprietà di un Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.la 847 di are 2 ca 30 di proprietà

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 36

*(vedi allegato documentazione tecnica catastale immobili pignorati)*

La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento risulta appartenente alla società \_\_\_\_\_ in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- **Atto del notaio \_\_\_\_\_ trascritto il 23/05/1969 ai nn.24602/18249 da potere di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_**

Con il suddetto atto i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendevano al sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di legale rappresentante e amministratore unico della \_\_\_\_\_ vendevano una contigua piccola zona del bosco di loro proprietà al fine di ampliare la zona di terreno a servizio del fabbricato e nei limiti pattiziamente determinati se e per quanto possibile in relazione ai vincoli panoramici ed edilizi per realizzare un ampliamento del fabbricato stesso di proprietà della \_\_\_\_\_ sito in Ischia via Mazzella,15 destinato a pensione e ubicato su un area di terreno che confina da un lato con un bosco di alto fusto denominato Pineta \_\_\_\_\_ di proprietà dei germani \_\_\_\_\_ .

Detta zona di terreno confina verso nord con strada provinciale Antonio Sogliuzzo e con proprietà \_\_\_\_\_ verso est, con proprietà \_\_\_\_\_ e con proprietà \_\_\_\_\_ verso sud e ovest con residua proprietà \_\_\_\_\_ .

- **Atto del notaio \_\_\_\_\_ trascritto il 25/01/1962 ai nn.3592/2530 da potere signori \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_**

, vendettero al sig.

a

, un suolo di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato in catasto di Ischia al Foglio 10 P.la 218 terreno incolto sterile are 7 senza reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso con beni , beni e proprietà

- **Atto del notaio** **trascritto il 02/10/1955 ai nn.8070/1115**  
**da potere signora** **mediante il quale**  
vendette al sig. , un suolo di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato in catasto di Ischia al Foglio 10 P.la 218 terreno incolto sterile are 7 senza reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso con beni , beni Guinti e proprietà .

La costruzione dei suddetti immobili sui rispettivi terreni di pertinenza sono stati realizzati su suoli con rilascio di concessione edilizia n.63/60 del 18/10/1960 da parte del Comune di Ischia.

*(vedi allegato concessione edilizia n.63/60 del 18/10/1960 Comune di Ischia)*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a vincoli di cui al decreto legislativo 29/10/1999 n.490 TU 352 dell'08/10/1997

Il suddetto immobile non ha subito interventi che ne escludono la commerciabilità

*(vedi allegato atto di provenienza immobili pignorati)*

Il sottoscritto CTU ha potuto constatare che per i suddetti immobili oggetto di pignoramento successivamente non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze concessioni e/o autorizzazioni.

Durante l'accesso presso gli immobili pignorati avvenuto in data 11/09/2023 il sottoscritto ha potuto riscontrare che gli stessi immobili (fabbricati e terreni) risultano essere in possesso del debitore esecutato

I suddetti immobili appaiono in un buono stato di conservazione.

Fabbricato suo ufficio riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA) Foglio 10 P.la 218 Sub.2 Cat. A/10 piani S1, T,1,2 vani 45 di proprietà ;

Trattasi di due corpi di fabbrica.

Un primo corpo di fabbrica centrale costituito da due livelli piano terra e piano interrato di superficie complessiva è pari a circa 200 mq, nonché ampia zona pavimentata pertinenziale dello stesso fabbricato di circa mq 216.

Il suddetto copro di fabbrica aera adibito ad uffici dell' con contratto di locazione.

Allo stato sono adibiti a deposito scooter per noleggio così come nell'area antistante sono parcheggiate auto da noleggio.

***(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)***

Un secondo corpo di fabbrica adiacente costituito da quattro livelli di cui tre livelli fuori terra: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

Il tutto per un totale di 45 vani.

Trattasi di un corpo principale a tre piani fuori terra e piano seminterrato occupante una superficie di sedime di circa mq 284 confinante con beni della

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 39

, via L. Mazzella, beni e salvo altri;

La superficie complessiva è pari a circa 1000 mq

Esternamente ai fabbricati è compresa una superficie pavimentata di circa mq 335 nonché superficie scoperta in godimento esclusivo pari a circa mq 730.

I suddetti corpi di fabbrica hanno complessivamente 45 vani ed erano adibiti ad uso uffici ambulatori

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

Gli ingressi agli immobili oggetto di pignoramento sono due: uno da via Mazzella e l'altro da via Sogliuzzo,60.

Appartamento riportato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Ischia (NA)  
Foglio 10 P.lla 218 Sub.3 Cat. A/3 piano T vani 4 Rendita catastale € 528,85  
di proprietà .

Trattasi di appartamento di circa mq 70 di superficie coperta composto da quattro camere e servizi con lastrico solare praticabile, posto all'ingresso del complesso sul lato prospiciente la via Antonio Sogliuzzo ovvero il parcheggio pubblico; confinante con parcheggio pubblico di via Sogliuzzo con beni con beni e , salvo altri.

La superficie catastale complessiva è pari a 71 mq

Il suddetto appartamento appare allo stato in un buono stato di conservazione.

Il suddetto appartamento allo stato risulta occupato anche se non stabilmente dal

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

Il sottoscritto CTU in sede di accesso peritale avvenuto in data 11/09/2023 provvedeva innanzitutto ad effettuare una verifica dello stato attuale degli immobili rispetto a quanto riportato nelle visure e planimetrie presente in atti

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 40

all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data 07/09/2023.

*(vedi allegato documentazione catastale immobili pignorati)*

In tale occasione il sottoscritto provvedeva, altresì, ad effettuare un rilievo metrico di tutti gli ambienti costituenti l'immobile ed un rilievo fotografico degli stessi. *(vedi allegato verbali di accesso immobili pignorati)*

In tale occasione il sottoscritto ha difatti, effettuato rilievo metrico dello stesso immobile riscontrando le misure dei vari locali che compongono lo stesso.

Le misurazioni sono state riportate su foglio a parte.

*(vedi allegato verbali di accesso immobili pignorati)*

Il sottoscritto in tale occasione ha eseguito, inoltre, rilievo fotografico dei vari locali costituenti l'immobile. *(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

**I suddetti immobili possono essere costituiti da due lotti.**

**È possibile, pertanto, suddividere gli immobili pignorati in più lotti.**

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

In ottemperanza a quanto chiesto dal Giudice, alla presente relazione tecnica il sottoscritto ha allegato la planimetria del suddetto immobile in riscontro dei rilievi metrici eseguiti in contraddittorio durante l'accesso peritale.

Il suddetto appartamento allo stato si presenta in buone condizioni abitative sia dal punto di vista igienico che manutentivo.

La struttura portante dell'immobile è in muratura mista in conglomerato cementizio di circa cm 30 di spessore.

L'impianto elettrico risulta funzionante, anche se non è stata rinvenuta la relativa certificazione di esecuzione dello stesso a regola d'arte.

Il pavimento è in buone condizioni ed in gres porcellanato di colore neutro in cucina. I bagni risultano in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 41

Gli impianti elettrici risultano a norma ed adeguato.

Gli impianti idrici risultano a norma e funzionante.

Esistono condizionatori d'aria a parete o a soffitto.

Esiste fogna comunale. Non risulta presente certificato di classe energetica.

I locali interni si presentano in buono stato manutentivo.

Le pareti risultano tinteggiante con tinte di colore pastello

L'altezza dei suddetti immobili risulta essere, di circa 2,80 ml

*(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)*

I corpi di fabbrica centrali costituiti da uno con piano terra e piano interrato e l'altro con piano terra piano seminterrato e piano primo e secondo allo stato si presentano in buone condizioni abitative sia dal punto di vista igienico che manutentivo.

La struttura portante degli immobili è in muratura mista in conglomerato cementizio di circa cm 30 di spessore.

L'impianto elettrico risulta funzionante, anche se non è stata rinvenuta la relativa certificazione di esecuzione dello stesso a regola d'arte.

Il pavimento è in buone condizioni ed in gres porcellanato di colore neutro in cucina. I bagni risultano in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli impianti elettrici risultano a norma ed adeguato.

Gli impianti idrici risultano a norma e funzionante.

Esistono condizionatori d'aria a parete o a soffitto.

Le pareti risultano tinteggiante con tinte di colore pastello

L'altezza dei suddetti immobili risulta essere, di circa 2,80 ml

Esiste fogna comunale. Non risulta presente certificato di classe energetica.

Relativamente al fabbricato con tre livelli fuori terra di circa 1000 mq di superficie, alcuni locali interni ad esso si presentano non in buono stato

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 42





Via Antonio Sogliuzzo,60 Ischia piano S1-T-1-2

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

**Dal 03/01/2002 al 09/11/20215**

Variazione toponomastica del 03/01/2002 pratica n.3487 in atti dal 03/01/2002  
variazione di toponomastica

**Dal 20/12/2001 al 03/01/2002**

Variazione del classamento del 20/12/2001 pratica n.826870 in atti dal  
20/12/2001

**Dal 20/12/2001 al 03/01/2002**

Unità immobiliare Foglio 10 P.IIa 218 Sub 2 Z.C. 1 Cat. A/10 Classe 1  
Consistenza 45 vani catastali Rendita catastale lire 35.280.000

Costituzione del 20/12/2001 pratica n.826824

**Situazione degli intestati dal 20/12/2001**

costituzione del 20/12/2001 pratica  
n.826824 in atti dal 20/12/2001 – proprietà1/1

Atto del 30/12/99 pubblico ufficiale sede di Ischia rep.66750  
compravendita voltura n.800805.1/2001 pratica n.801520 in atti dal 10/12/2001

**Situazione degli intestati dal 30/12/99 al 20/12/2001**

con sede in

**Unità immobiliare Foglio 10 P.IIa 218 Sub 3 Z.C. 1 Cat. A/3 Classe 1**

**Consistenza 4 vani catastali Rendita catastale € 528,85**

**Superficie catastale 71 mq**

**Dal 09/11/2015 ad oggi**

Via Antonio Sogliuzzo,60 Ischia piano S1-T-1-2

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 45

**Dal 03/01/2002 al 09/11/20215**

Variazione toponomastica del 03/01/2002 pratica n.3487 in atti dal 03/01/2002  
variazione di toponomastica

**Dal 20/12/2001 al 03/01/2002**

Variazione del classamento del 20/12/2001 pratica n.826870 in atti dal  
20/12/2001

**Dal 20/12/2001 al 03/01/2002**

Unità immobiliare Foglio 10 P.IIa 218 Sub 2 Z.C. 1 Cat. A/10 Classe 3  
Consistenza 45 vani catastali Rendita catastale lire 460.000

Costituzione del 20/12/2001 pratica n.826824

**Situazione degli intestati dal 20/12/2001**

costituzione del pratica  
n. in atti dal 20/12/2001 – proprietà1/1  
Atto del 30/12/99 pubblico ufficiale sede di Ischia rep.66750  
compravendita voltura n.800805.1/2001 pratica n.801520 in atti dal 10/12/2001

**Situazione degli intestati dal 30/12/99 al 20/12/2001**

**Terreno Foglio 10 P.IIa 847 Qualità classe Bosco Alto superficie 02 are 30 ca**

**Reddito dominicale € 0,18 Agrario € 1.38**

**Dal 19/12/2001**

Tipo mappale del 19/12/2001 pratica n.801104 in atti del 19/12/2001  
n.6596.1/2001

**Dal 10/12/2001**

Terreno Foglio 10 P.IIa 846 Qualità classe Bosco Alto superficie 10 are 90 ca  
Reddito dominicale L.1.635 Agrario L.654

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 46

**Dal 10/12/2001**

Terreno Foglio 9 P.lla 405 Qualità classe Bosco Alto superficie 10 are 90 ca

Reddito dominicale L.1.635 Agrario L.654

Variazione d'ufficio del 10/12/2001 pratica n.801710

**Situazione degli intestati dal 20/12/2001**

costituzione del 20/12/2001 pratica

n.826824 in atti dal 20/12/2001 – proprietà1/1

Atto del 30/12/99 pubblico ufficiale sede di Ischia rep.66750

compravendita voltura n.800805.1/2001 pratica n.801520 in atti dal 10/12/2001

**Situazione degli intestati dal 30/12/99 al 20/12/2001**

**Terreno Foglio 10 P.lla 218 Qualità Ente Urbano superficie 16 are 38 ca**

**Dal 19/12/2001**

Terreno Foglio 10 P.lla 218 Qualità ente urbano superficie 15 are 60 ca

Variazione d'ufficio del 19/12/2001 pratica n.801104

**Dal 27/03/1995**

Terreno Foglio 10 P.lla 218 Qualità ente urbano incolto superficie 07 are 00 ca

Variazione d'ufficio da terreni a ente urbano

**Situazione degli intestati dal 20/12/2001**

costituzione del 20/12/2001 pratica

n.826824 in atti dal 20/12/2001 – proprietà1/1

Atto del 30/12/99 pubblico ufficiale sede di Ischia rep.66750

compravendita voltura n.800805.1/2001 pratica n.801520 in atti dal 10/12/2001

**Situazione degli intestati dal 30/12/99 al 20/12/2001**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 47

## 6. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB C)

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub C) posto dall'Ill.mo Giudice e cioè:

- C -

### *Stato di possesso*

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

Il sottoscritto fa presente che durante l'accesso degli immobili pignorati avvenuto in data 11/09/2023 ha riscontrato che gli stessi immobili (fabbricati e terreni) siti in Ischia Napoli via Sogliuzzo,60 – piano S1-T,1,2, risultano allo stato in possesso dal debitore esecutato

Da accertamenti e verifiche eseguite dal sottoscritto è emerso che allo stato non

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 48

risultano registrati presso l'ufficio del registro eventuali contratti di locazione.  
Da accertamenti eseguiti dal sottoscritto nel mese di settembre e ottobre 2023 è emerso che in data 04/01/1990 il notaio \_\_\_\_\_ di Barano d'Ischia ha presentato copia autentica del verbale di assemblea straordinaria ai suoi rogiti in data 18/12/1989 in corso di registrazione con il quale

\_\_\_\_\_ capitale sociale lire

\_\_\_\_\_, hanno deliberato la trasformazione della società dall'attuale sua forma in quella della società in accomandita semplice la quale correrà sotto la ragione sociale

\_\_\_\_\_ affidando l'amministrazione al \_\_\_\_\_ I quale ha assunto

*(vedi allegato verbale assemblea straordinaria \_\_\_\_\_)*

## **7. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB D)**

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub D) posto dall'Ill.mo Giudice e cioè:

**- D -**

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri***

***anche di natura condominiale***

*1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :-*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 49

*esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;- domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

*2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 50

Da indagini accertamenti e verifiche effettuate presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, sia riesaminando la documentazione ipocatastale effettuata ex novo, i titoli di provenienza richiesti ed ottenuto dal sottoscritto e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso tutti gli uffici all'uopo preposti dal sottoscritto è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, quali esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento risulta appartenente alla con sede in Ischia (NA) via Antonio Sogliuzzo,60 in virtù dell'atto di compravendita per notaio trascritto il 25/01/1962 ai nn.3592/2530 da potere signori**

e

I suddetti immobili con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risultano gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

### **Trascrizioni**

I suddetti immobili con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risultano gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato.

Trascrizione di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn.30630/23595 del 16/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 29/05/2023 numero repertorio 9430 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Napoli sede Napoli a favore di

con sede in                      odice fiscale                      richiedente studio Legale

– Napoli contro

grava su Ischia Foglio 10 P.IIa

847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.IIa 218

### **Iscrizioni**

**Iscrizione nn. 72850/22377 del 13/11/2007** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/11/2007 numero repertorio 84946/33792 notaio                      sede Forio (NA) a favore di

con sede in                      codice fiscale                      richiedente studio

via                      – Napoli contro

codice fiscale

**Capitale € 1.700.000,00 totale € 3.030.000,00 durata 25 anni**

grava su Ischia Foglio 10 P.IIa 847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.IIa 218

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 52

**Iscrizione nn. 60490/12045 del 11/11/2008** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 06/11/2008 numero repertorio 86147/34548 notaio sede Forio (NA) a favore di  
con sede in codice fiscale richiedente studio  
– Napoli contro

**Capitale € 500.200,00 totale € 900.000,00 durata 30 anni**

grava su Ischia Foglio 10 P.III 847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.III 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.III 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.III 218

**Altre formalità**

nessuna

**L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati per i venti anni anteriori la data del pignoramento, presente nelle certificazioni notarili in atti, risulta conforme a quello acquisito dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Napoli.**

Nel suddetto periodo di consultazione gli immobili in oggetto risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione dell'indicato pignoramento.

In particolare si fa presente che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo dato di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio.

I suddetti immobili fanno parte dell'autorizzazione a costruire su terreni di cui alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ischia (NA) n. 63/60 del 18/10/1960.

*(vedi allegato licenza edilizia n.63/60 del 18/10/1960 Comune di Ischia)*

Lo stesso fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze concessioni e/o autorizzazioni.

**L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato per i venti anni anteriori la data del pignoramento, presente nelle certificazioni notarili in atti, risulta conforme a quello acquisito dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Napoli.**

Nel suddetto periodo di consultazione l'immobile in oggetto risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione dell'indicato pignoramento e ipoteca.

**A seguito degli accertamenti eseguiti il sottoscritto, inoltre, fa presente che per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano eventuali spese condominiali.**

**Sempre a seguito degli accertamenti eseguiti il sottoscritto fa presente ancora che non vi sono in corso altri eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili pignorati.**

## **8. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB E)**

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub E) posto dall'Ill.mo Giudice e cioè:

**- E -**

### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

***1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater***

*c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 55

*condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 56

*stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Dagli accertamenti verifiche eseguite dal sottoscritto presso gli uffici competenti è emerso quanto segue.

Per gli immobili oggetto di pignoramento non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e pertanto non è stato possibile acquisire copia presso il Comune di Ischia (NA) di competenza.

La destinazione d'uso degli immobili è per civile abitazione e per uso ufficio, ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale.

L'immobile in oggetto insiste in fabbricato di tipo economico che risulta costruito in fabbricato privo di licenza e o concessione edilizia.

Da accertamenti e verifiche documentali eseguite presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Ischia eseguite mediante formale accesso agli atti, il sottoscritto è riuscito a ricostruire la storia urbanistico amministrativa degli immobili oggetto di pignoramento che risulta essere la seguente.

**Il sottoscritto, pertanto, precisa che si recava più volte personalmente presso il Comune di Ischia e che da verifiche ed accertamenti effettuati nei mesi di settembre e ottobre 2023 presso l'Ufficio Tecnico Sportello Unico Servizio Edilizia Privata del Comune di Ischia, è emerso che per i suddetti immobili è stata rinvenuta copia di licenza edilizia per gli immobili oggetto di pignoramento n.63/60 del 18/10/1960**

La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento risulta appartenente alla

- Ischia in virtù dei seguenti atti di compravendita

- **Atto del notaio** **trascritto il 23/05/1969 ai nn.24602/18249 da**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 57



- **Atto del notaio** **trascritto il 02/10/1955 ai nn.8070/1115**  
**da potere signora** **mediante il quale**  
vendette al sig **,** un suolo  
di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato  
in catasto di Ischia al Foglio 10 P.lla 218 terreno incolto sterile are 7 senza  
reddito confinante con la strada comunale Mazzella dalla quale ha accesso  
con beni **,** beni **e** proprietà **.**

I suddetti immobili non hanno subito interventi che ne escludono la commerciabilità.

*(vedi allegato atti di compravendita immobili pignorati)*

In fase di sopralluogo effettuato in data 11/09/2023 non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie originarie e catastali rinvenute dal sottoscritto presso gli uffici competenti in data 07/09/2023 che necessitano di un aggiornamento né tantomeno abusi edilizi.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che lo stato dei luoghi degli immobili risulta essere legittimo sotto il profilo edilizio urbanistico.

### **Legittimità amministrativa**

La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento risulta appartenente alla società **con sede in via**  
Sogliuzzo,60 – Ischia (NA) in virtù dei seguenti atti di compravendita

- **Atto del notaio** **trascritto il 23/05/1969 ai nn.24602/18249 da**  
**potere di** **e**

Con il suddetto atto i \_\_\_\_\_ e

vendevano al

\_\_\_\_\_ vendevano una contigua  
piccola zona del bosco di loro proprietà al fine di ampliare la zona di terreno a  
servizio del fabbricato e nei limiti pattiziamente determinati se e per quanto  
possibile in relazione ai vincoli panoramici ed edilizi per realizzare un  
ampliamento del fabbricato stesso di proprietà della \_\_\_\_\_ sito in Ischia  
via Mazzella,15 destinato a pensione e ubicato su un area di terreno che confina  
da un lato con un bosco di alto fusto denominato Pinet \_\_\_\_\_ di proprietà dei  
germani

Detta zona di terreno confina verso nord con strada provinciale Antonio  
Sogliuzzo e con proprietà \_\_\_\_\_ verso est, con proprietà  
\_\_\_\_\_ e con proprietà \_\_\_\_\_ verso sud e ovest con residua proprietà

- **Atto del notaio \_\_\_\_\_ trascritto il 25/01/1962 ai nn.3592/2530 da  
potere signori \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ , vendettero al sig.**

\_\_\_\_\_ , un suolo di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie  
di mq 738 riportato in catasto di Ischia al Foglio 10 P.lla 218 terreno  
incolto sterile are 7 senza reddito confinante con la strada comunale  
Mazzella dalla quale ha accesso con beni \_\_\_\_\_ , beni \_\_\_\_\_ e proprietà

- **Atto del notaio \_\_\_\_\_ trascritto il 02/10/1955 ai nn.8070/1115**

da potere signora \_\_\_\_\_ mediante il quale  
vendette al sig. \_\_\_\_\_, un suolo  
di terreno in Ischia alla via Mazzella della superficie di mq 738 riportato  
in catasto di Ischia al Foglio 10 P.la 218 terreno incolto sterile are 7 senza  
reddito confinante con la strada comunale \_\_\_\_\_ dalla quale ha accesso  
con beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_.

La costruzione dei suddetti immobili fu fatta su suoli con rilascio da parte del  
Comune di Ischia di licenza edilizia n.63/60 del 18/10/1960

*(vedi allegato licenza edilizia n.63/60 del 18/10/1960)*

Il suddetto immobile non ha subito interventi che ne escludo la commerciabilità

*(vedi allegato atto di compravendita immobili pignorati)*

**Il sottoscritto in proposito precisa che da verifiche ed accertamenti  
effettuati presso gli Uffici Sportello Unico Servizio dell'Edilizia Privata del  
comune di Ischia nei mesi di settembre ed ottobre, è emerso che per gli  
immobili oggetto di pignoramento è stata rivenuta licenza edilizia n.63/80  
del 18/10/1960.**

*(vedi allegato copia licenza edilizia n.63/60 del 18/10/1960)*

**Il sottoscritto dichiara, inoltre, che a seguito degli accertamenti eseguiti  
presso il Comune di Napoli Ufficio Edilizia Privata nei mesi di settembre  
ed ottobre 2023, per gli immobili oggetto di pignoramento non è stato  
rinvenuto il certificato di agibilità e/o abitabilità.**

### **Dichiarazione di agibilità**

Il certificato di agibilità (art. 24 del Testo Unico per l'edilizia, DPR 380/01 e  
successive modificazioni e integrazioni) viene rilasciato dai competenti uffici

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 61

comunali per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità.

Detto documento è, quindi, subordinato all'ottenimento del permesso a costruire o, in alternativa, della sanatoria edilizia.

Non essendoci alcuna sanatoria edilizia in itinere per l'immobile in oggetto e non esistendo un titolo che ne legittimi la costruzione per quanto esposto al punto precedente, il sottoscritto non ha reperito alcun documento inerente l'agibilità presso gli Uffici del Comune di Ischia, Servizio Edilizia Privata.

### **Certificato di Abitabilità**

Per quanto concerne l'abitabilità, il sottoscritto non ha reperito alcun documento presso i competenti uffici comunali, né a nome del signor \_\_\_\_\_ né a nome dei precedenti proprietari.

Pur tuttavia i requisiti per l'abitabilità sono individuati dal D.M. 05.07.1975 n. 190, modificato dal D.M. Sanità 09.06.199, recante *“modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione”*.

Le caratteristiche minime di abitabilità sono, inoltre, indicate nell'art. 27 dell'allegato B (Requisiti di qualità tecnica) del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, comma 3.

Dallo studio del predetto D.M. e dal confronto con le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto evidenzia quanto di seguito specificato:

1. L'art. 1 del D. M. prevede un'altezza minima di m. 2.70 per i locali

principali e m. 2.40 per i disimpegni e i servizi.

2. Gli stessi limiti sono previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, al comma 3, per le attività residenziali o ad esse assimilate.

**Il sottoscritto può affermare che l'immobile in questione risponde ai dettami previsti dalle vigenti norme per l'abitabilità di unità immobiliari destinate ad abitazione di tipo civile uso abitazione e uso ufficio.**

**Il sottoscritto dichiara che per gli immobili pignorati non è stato rinvenuto l'attestato di certificazione energetica.**

### **Vincoli**

Dalle ricerche effettuate il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- l'edificio non è vincolato ai sensi della Legge 01.06.1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico);
- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale al primo piano si trova ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, non è assoggettata ai vincoli paesaggistici sanciti dalle leggi 1497/39 e 431/85;
- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale al primo piano si trova ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento non è assoggettata ai vincoli geomorfologici, come identificati dalla delibera di Giunta regionale n° 083/AC del 25.03.2004;
- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale al primo piano si trova ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento non ricade nelle zone di pericolosità idraulica, di pericolosità da frana e di rischio atteso.

**A seguito degli accertamenti e delle verifiche effettuate dal sottoscritto nel mese di settembre 2023 presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, nonché nel mese di settembre e ottobre 2023 presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ischia è emerso che l’immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.**

**È emerso inoltre che l’immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata affrancazione di tali pesi.**

I suddetti immobili non hanno subito interventi che ne escludono la commerciabilità.

#### **9. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB F)**

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub F) posto dall’Ill.mo Giudice e cioè:

**- F -**

##### ***Formazione dei lotti***

*1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

*2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell’intero esprimendo*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 64

*compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

**Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere costituiti da due lotti.**

## **PRIMO LOTTO**

**Unità Immobiliare via Sogliuzzo,60 – Ischia (NA)**

**Appartamento uso abitazione ubicato in Ischia NA alla via Antonio Sogliuzzo,60 piano terra; è composto da 4 vani, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ischia al Foglio 10, P.lla 218, sub 3 Cat. A/3, piano terra Classe 1, consistenza 4 vani superficie catastale 71 mq rendita € 139,19.**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Trattasi di appartamento di circa mq 70 di superficie coperta composto da quattro camere e servizi con lastrico solare praticabile, posto all'ingresso del complesso sul lato prospiciente la via Antonio Sogliuzzo ovvero il parcheggio pubblico; confinante con parcheggio pubblico di via Sogliuzzo con beni con beni e , salvo altri.

I suddetti immobili fanno parte di un fabbricato la cui costruzione fu realizzata in con licenza edilizia n. 63/60 del 18/10/1960.

Il suddetto immobile non ha subito interventi che ne escludo la commerciabilità  
Esiste licenza edilizia. Accesso da via Sogliuzzo,60

**PREZZO BASE STIMATO euro 230.975,00**

## **SECONDO LOTTO**

**Immobili uso ufficio ubicati in Ischia (NA) alla via Antonio Sogliuzzo,60 piano S1/T/1/2**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 65

**Unità immobiliare Foglio 10 P.lla 218 Sub 2 Z.C. 1 Cat. A/10 Classe 2**

**Consistenza 45 vani catastali Rendita catastale € 21.241,87**

Trattasi di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti attraverso i vani sottostanti.

Il primo corpo di fabbrica è costituito da un livello interrato e un livello a piano terra.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un livello seminterrato, da un livello a piano terra e da due livelli a piano primo e piano secondo.

In totale i suddetti corpo di fabbrica sono composti da 45 vani, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ischia al Foglio 10, P.lla 218, sub 2 Cat. A/10, piano S1/T/1/2 Classe 1, consistenza 45 vani superficie catastale 1111 mq rendita € 21.241,87. Esternamente ai fabbricati è compresa una superficie pavimentata di circa mq 335 nonché superficie scoperta in godimento esclusivo pari a circa mq 730.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La superficie catastale è circa 1111 mq

**Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA)  
Foglio 10 P.lla 218 are 02 ca 30 bosco alto**

**Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA)  
Foglio 10 P.lla 218 are 16 ca 38**

I suddetti immobili (fabbricati e terreno) fanno parte di un fabbricato la cui costruzione fu realizzata in con licenza edilizia n. 63/60 del 18/10/1960.

I suddetti immobili non hanno subito interventi che ne escludono la commerciabilità. Esiste licenza edilizia.

Esistono due accessi uno da via L.Mazzella e un altro da via Sogliuzzo,60.

**PREZZO BASE STIMATO euro 2.425.838,00**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 66

**Il sottoscritto riporta di seguito il quadro sinottico della provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento e fino a tutto il mese di novembre 2023.**

**Il sottoscritto riporta inoltre di seguito le trascrizioni, iscrizioni e altre formalità pregiudizievoli degli immobili oggetto di pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede l'atto di pignoramento.**

I suddetti immobili con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risultano gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

#### **Trascrizioni**

I suddetti immobili con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risultano gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato.

Trascrizione di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn.30630/23595 del 16/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 29/05/2023 numero repertorio 9430 emesso da Uff.

Giud. Corte D'Appello di Napoli sede Napoli a favore di

con sede in                      codice fiscale                      richiedente studio Legale

– Napoli contro

grava su Ischia Foglio 10 P.IIa

847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10

P.IIa 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.IIa 218

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 67

### **Iscrizioni**

**Iscrizione nn. 72850/22377 del 13/11/2007** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/11/2007 numero repertorio 84946/33792 notaio sede Forio (NA) a favore di

con sede in Milano codice fiscale richiedente studio Legale – Napoli contro sede Ischia (NA) codice fiscale

**Capitale € 1.700.000,00 totale € 3.030.000,00 durata 25 anni**

grava su Ischia Foglio 10 P.IIa 847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.IIa 218

**Iscrizione nn. 60490/12045 del 11/11/2008** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 06/11/2008 numero repertorio 86147/34548 notaio sede Forio (NA) a favore di

con sede in codice fiscale richiedente studio Legale – Napoli contro sede Ischia (NA) codice fiscale

**Capitale € 500.200,00 totale € 900.000,00 durata 30 anni**

grava su Ischia Foglio 10 P.IIa 847 con unità precedente identificata da Foglio 9 Particella 405 Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.3, Ischia Foglio 10 P.IIa 218 Sub.2, Ischia Foglio 10 P.IIa 218

### **Altre formalità**

nessuna

**L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati per i venti anni anteriori la data del pignoramento, presente nelle certificazioni notarili in atti, risulta conforme a quello acquisito dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Napoli.**

Nel suddetto periodo di consultazione gli immobili in oggetto risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione dell'indicato pignoramento.

In particolare si fa presente che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo dato di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio.

Nel suddetto periodo di consultazione gli immobili in oggetto risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione dell'indicato pignoramento e ipoteca.

**A seguito degli accertamenti eseguiti il sottoscritto, inoltre, fa presente che per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano eventuali spese condominiali.**

**Non vi sono in corso altri eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili pignorati.**

#### **10. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB G)**

Si riporta di seguito la risposta al quesito di cui al sub G) posto dall'Ill.mo Giudice e cioè:

**-G-**

#### ***Valore del bene e costi***

*1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 69

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Dall'esame e dallo studio dei documenti e degli atti di causa, dagli accertamenti e verifiche eseguite, ed a seguito dei sopralluoghi tecnici effettuati dal sottoscritto durante **l'accesso peritale del giorno 11/09//2023** è emerso quanto segue.

Il sottoscritto di seguito procede alla stima degli immobili oggetto di pignoramento.

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 70

## **Determinazione valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento**

### **Criterio di stima adottato**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento il sottoscritto ritiene di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto esso è spesso estremamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare.

Per la stima del valore di ciascun immobile il sottoscritto ha tenuto presente *le caratteristiche posizionali estrinseche* (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e *le caratteristiche posizionali intrinseche* (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la vetustà, lo stato manutentivo, le finiture, etc.)

Il sottoscritto, pertanto, nel procedimento di stima ha determinato prima il suddetto valore che chiameremo **Valore di mercato**.

Il suddetto valore di mercato è determinato moltiplicando la **Quotazione/mq di mercato** per la superficie commerciale di ciascun immobile.

Successivamente il sottoscritto ha determinato il **Valore OMI** e cioè il valore degli immobili riferito alla quotazione vigente relativo a quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

Il suddetto valore OMI è determinato moltiplicando la **Quotazione/mq OMI** a mq per la superficie commerciale di ciascun immobile pignorato.

**Il valore di stima di vendita di ciascun immobile pignorato risulta, pertanto, dal valore medio del valore di mercato e del valore OMI e del valore della Borsa immobiliare.**

## **Determinazione della superficie commerciale**

La *superficie reale o commerciale* di ciascun immobile è pari alla superficie lorda dell'appartamento cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, più gli accessori calcolati in quota parte, più quella dei balconi. Il sottoscritto fa presente che, difatti, ai fini della valutazione di un immobile la sua consistenza viene determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 e della norma UNI 10750 come superficie commerciale, somma della superficie dei vani principali e della superficie omogeneizzata attraverso opportuni coefficienti degli accessori diretti e delle pertinenze di uso esclusivo (di servizio e di ornamento).

La superficie commerciale di un immobile si ottiene pertanto, dalla formula:

$$S_c = S + x_1 S_1 + x_2 S_2 + x_3 S_3$$

Dove:

$S_c$  = superficie commerciale

$S$  = superficie dei vani principali

$S_1$  = superficie accessori diretti

$S_2$  = superficie pertinenze esclusive di ornamento

$S_3$  = superficie pertinenze esclusive a servizio indiretto

$x_1, x_2, x_3$  = coefficienti da attribuire agli accessori e alle pertinenze

Come superficie vendibile si considera quella lorda cioè comprensiva dell'ingombro dei muri interni e perimetrali, che sono computati per l'intero loro spessore e fino ad un massimo di 50 cm, nonché di quelle confinanti con parti di uso comune o con altra unità immobiliare che sono computati per metà del loro spessore e fino ad un massimo di 25 cm. Ai fini della determinazione della superficie commerciale la superficie delle aree scoperte di pertinenza

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 72

degli edifici è stata considerata:

- per la parte di superficie di estensione pari all'ingombro dell'edificio: al 10% della superficie stessa;
- per la parte eccedente detto limite: al 2% della superficie eccedente

### **Determinazione valore di mercato immobile**

Il valore di mercato degli immobili si ottiene moltiplicando il valore unitario a mq di superficie dell'immobile per la superficie commerciale.

### **Vm valore mercato = Vui valore unitario immobile x S. Commerciale**

Il valore unitario dell'immobile si ricava attraverso il metodo diretto o sintetico che consiste nel moltiplicare il valore medio unitario Vuz degli immobili simili a quello oggetto di stima compravenduti nella zona in cui è ubicato l'immobile stesso per un coefficiente sintetico Kt che tiene conto delle caratteristiche sia dell'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare che dell'unità immobiliare stessa:  $V_{ui} = V_{uz} \times K_t$   $V_{ui}$  = valore unitario a mq di superficie dell'immobile  
 $V_{uz}$  = valore medio unitario della zona

$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$  = coefficiente sintetico  
In particolare K1,K2,K3,K4 sono coefficienti correttivi di incremento o di decremento del valore dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato lo stesso; K5,K6,K7,K8,K9,K10 sono coefficienti correttivi di incremento o di decremento del valore dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare:

K1: coefficiente che tiene conto della posizione dell'edificio nella zona semicentrale o periferica rispetto a quella di riferimento centrale

K2: coefficiente che tiene conto della presenza di servizi pubblici attrezzature pubbliche e servizi commerciali e della loro distanza dall'edificio;

K3: coefficiente che tiene conto del grado di finitura dell'edificio e della

dotazione di servizi;

K4: coefficiente che tiene conto del livello di manutenzione dell'edificio;

K5: coefficiente che tiene conto delle dimensioni dell'immobile;

K6: coefficiente che tiene conto del piano al quale è ubicato l'immobile;

K7: coefficiente che tiene conto dell'esposizione dell'immobile (vista, soleggiamento e rumore);

K8: coefficiente che tiene conto del grado di finitura dell'immobile;

K9: coefficiente che tiene conto del livello di manutenzione dell'immobile;

K10: coefficiente che tiene conto della disponibilità dell'immobile e della sua regolarità urbanistica.

I valori da attribuire a tali coefficienti, non determinati in maniera fissa, ma compresi in dati intervalli di oscillazione, sono quelli usualmente riscontrabili nella letteratura tecnica ad esempio nella tabella allegata alla pubblicazione delle Quotazioni immobiliari.

Il valore unitario dell'immobile,  $V_u$  sarà a sua volta moltiplicato per la sua superficie commerciale  $S_c$  precedentemente calcolato, ottenendo in tal modo il valore di mercato finale.

Per la determinazione del valore unitario di mercato degli immobili in oggetto sono stati presi in considerazione i seguenti valori:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) – periodo di riferimento 1° semestre 2023
- Borsa Immobiliare – periodo di riferimento 1° semestre 2023

#### **Determinazione valore di mercato immobili oggetto di pignoramento.**

Il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento si ottiene moltiplicando la quotazione a mq di mercato per la superficie commerciale.

**Valore mercato = Quotazione/mq di mercato x S. Commerciale**

**Quotazione/mq OMI immobili oggetto di pignoramento**

Attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al **primo semestre del 2023**, il sottoscritto ha ricavato la quotazione **OMI**, per gli immobili oggetto di pignoramento.

Riferendosi ai dati attualmente in vigore assunti presso l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, si è rilevato che nella zona ove sono ubicati gli immobili in oggetto il prezzo richiesto per la vendita, per immobili con le caratteristiche di quello in oggetto, sia di natura edilizia che impiantistica, è determinato come segue:

- periodo di riferimento: **I semestre 2023**

- Comune di ISCHIA

- Provincia NAPOLI

- Fascia /zona: Centrale/CENTRO/PIAZZA DEGLI EROI, PINETA MIRTINA

- Codice di zona: B3

- Microzona catastale n.:0

- stato conservativo immobili: normale

- Tipologia prevalente: abitazioni civili

- Destinazione: residenziale

- valori di mercato min 2.450,00 - max 3.700,00 €/mq

Valore medio OMI 3.075,00 €/mq

*(vedi allegato Risultato Banca dati delle Quotazioni Immobiliari)*

**In considerazione che lo stato conservativo degli immobili è molto buono, il Valore di mercato determinato in base alla quotazione di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate (OMI) degli immobili siti nel Comune di Ischia (NA) via Sogliuzzo,60 - risulta essere, pertanto, pari a € 3.700,00 /mq**

**Quotazione/mq Borsino Immobiliare immobili oggetto di pignoramento**

Attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare relative attualmente in vigore, il sottoscritto ha ricavato la quotazione, per gli immobili oggetto di pignoramento.

Riferendosi ai dati attualmente in vigore assunti presso la Borsa Immobiliare relativa al Comune di Ischia, si è rilevato difatti quanto segue:

- periodo di riferimento: I semestre 2023

-Comune di ISCHIA

- Provincia Napoli

-Fascia /zona: CENTRALE

-Tipologia prevalente: abitazioni civili in stabili di fascia media

-Destinazione: residenziale

- valori di mercato min 2.337,00 - max 3.892,00 €/mq

- valore di mercato medio 3.114,00 €/mq

*(vedi allegato Risultato Banca dati Borsa Immobiliare)*

**In considerazione che lo stato conservativo degli immobili è molto buono, il Valore di mercato determinato in base alla quotazione di cui al Borsino Immobiliare degli immobili siti nel Comune di Ischia (NA) via Sogliuzzo,60 - risulta essere, pertanto, pari a € 3.892,00 /mq (vedi allegato Risultato Quotazione Borsa Immobiliare)**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 76

**Appartamento via Antonio Sogliuzzo,60 – Ischia – Napoli – piano terra**

**Valore di Stima dell'immobile oggetto di pignoramento**

Il valore di stima del suddetto immobile oggetto di pignoramento risulta determinato dal valore medio dei due valori prima ricavati e cioè dalla media del **valore OMI e del valore Borsa Immobiliare**.

$$\text{Valore di stima} = (\text{Valore OMI} + \text{Valore Borsa Immobiliare}) / 2 = (3.700,00 + 3.892,00) / 2 = 3.796,00 \text{ €/mq}$$

Assumendo come riferimento il valore ottenuto, e fatte salve tutte le osservazioni riguardo allo stato attuale, allo stato manutentivo, allo stato conservativo, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, ed a tutte le altre caratteristiche dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore venale **dell'immobile oggetto di pignoramento**, che di seguito si riporta.

Per la suddetta unità immobiliare la superficie commerciale da prendere in considerazione per la valutazione del valore di mercato finale dell'immobile è:  $S_c = S + x_1S_1 + x_2S_2 + x_3S_3 = 71,00 \text{ mq}$

Il valore unitario dell'immobile è :  $V_{ui} = V_{uz} \times K_t = € 3.095,00 \times K_t$

essendo  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} =$  coefficiente sintetico con

K1: 1,00 (immobile in posizione direttamente sulla strada di viabilità urbana)

K2: 0,95 (presenza di servizi pubblici attrezzature pubbliche e servizi

commerciali a dettaglio nelle vicinanze)

K3: 1,00 (grado di finitura dell'edificio e dotazione di servizi)

K4: 1,00 (livello di manutenzione dell'edificio sufficiente)

K5: 1,00 (dimensioni dell'immobile nella media)

K6: 1,00 (ubicazione dell'immobile a piano terra)

K7: 1,00 (accesso diretto dalla strada)

K8: 0,95 (grado di finitura dell'immobile buono)

K9: 0,95 (livello di manutenzione dell'immobile buono)

K10: 1,00 (immobile libero con regolarità urbanistica)

per cui:  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} =$   
 $1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 0,857$

Il valore unitario dell'immobile è :  $V_{ui} = € 3.796,00 \times 0,857 = 2.652,42 € /mq$

valore di mercato finale dell'immobile è, pertanto,

**$V_{mf} = V_{ui} \times S_c = 2.652,42 \times 71,00 = € 230.975,21$**

**Il valore dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ischia (NA) alla via Sogliuzzo,60 piano terra P.la 318 Sub.3 è pari arrotondato a € 230.975,00**

**Immobile via Antonio Sogliuzzo,60 – Ischia – Napoli – Piano Interrato/  
Piano Seminterrato/Piano Terra/ Piano Primo/ Piano Secondo**

Trattasi di due corpi di fabbrica

Un corpo di fabbrica centrale costituito da due livelli piano terra e piano interrato.

Un corpo di fabbrica adiacente costituito da quattro livelli piano seminterrato piano terra piano primo e piano secondo.

Il tutto per un totale di 45 vani

### **Valore di Stima dell'intero immobile oggetto di pignoramento**

Il valore di stima del suddetto immobile oggetto di pignoramento risulta determinato dal valore medio dei due valori prima ricavati e cioè dalla media del **valore OMI e del valore Borsa Immobiliare**.

$$\text{Valore di stima} = (\text{Valore OMI} + \text{Valore Borsa Immobiliare}) / 2 = (3.700,00 + 3.892,00) / 2 = 3.796,00 \text{ €/mq}$$

Assumendo come riferimento il valore ottenuto, e fatte salve tutte le osservazioni riguardo allo stato attuale, allo stato manutentivo, allo stato conservativo, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, ed a tutte le altre caratteristiche dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore venale **dell'immobile oggetto di pignoramento**, che di seguito si riporta.

Per la suddetta unità immobiliare la superficie commerciale da prendere in considerazione per la valutazione del valore di mercato finale dell'immobile è:  $S_c = S + x_1 S_1 + x_2 S_2 + x_3 S_3 = 1200,00 \text{ mq}$

Il valore unitario dell'immobile è:  $V_{ui} = V_{uz} \times K_t = \text{€ } 3.095,00 \times K_t$

essendo  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$  = coefficiente sintetico con

K1: 1,00 (immobile in posizione direttamente sulla strada di viabilità urbana)

K2: 0,95 (presenza di servizi pubblici attrezzature pubbliche e servizi commerciali a dettaglio nelle vicinanze)

K3: 1,00 (grado di finitura dell'edificio e dotazione di servizi)

K4: 0,85 (livello di manutenzione dell'edificio mediocre)

K5: 1,00 (dimensioni dell'immobile nella media)

K6: 1,00 (ubicazione dell'immobile a vari piani piano terra, seminterrato piano

primo e secondo)

K7: 1,00 (accesso diretto dalla strada)

K8: 0,85 (grado di finitura dell'immobile medio)

K9: 0,75 (livello di manutenzione dell'immobile mediocre)

K10: 1,00 (immobile libero con regolarità urbanistica)

per cui:  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} =$   
 $1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,75 \times 1,00 = 0,515$

Il valore unitario dell'immobile è :  $V_{ui} = € 3.796,00 \times 0,515 = 1.954,94 € /mq$

valore di mercato finale dell'immobile è, pertanto,

**$V_{mf} = V_{ui} \times S_c = 1.954,94 \times 1200,00 = € 2.345.928,00$**

**Il valore dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ischia (NA) alla via Sogliuzzo,60 piano terra piano seminterrato piano primo e piano secondo P.lla 318 Sub.2 è pari arrotondato a € 2.345.930,00**

**Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA)  
Foglio 10 P.lla 847 di are 2 ca 30 di proprietà**

Trattasi di terreno adibito a bosco alto

Facendo riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Napoli riportati dall'OMI per l'annualità 2019

Regione agraria n.4 Isole di Capri – Ischia Procida Comuni di Anacapri, Barano d'Ischia, Capri, Casamicciola Terme, Forio, Ischia, Lacco Ameno, Procida, Serrara Fontana - La quotazione è pari a € 12.412,00 / are

Terreno 2 are 30 ca x **12.412,00 €/are = 28.547,60 €**

**A parere del sottoscritto il valore di stima finale del suddetto terreno oggetto di pignoramento risulta, pertanto, essere pari arrotondato ad € 28.548,00.**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)  
cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 80

**Terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ischia (NA)**

**Foglio 10 P.la 218 di are 16 ca 38 di proprietà**

Trattasi di terreno prima accatastato come incolto sterile ora accatastato come Ente Urbano dove allo stato attuale risultano costruiti il fabbricato a più livelli di cui al Foglio 10 P.la 218 Sub.2 e l'appartamento al piano terra di cui al Foglio 10 P.la 218 Sub.3 - La quotazione è pari a € 3.210,00 / are

Terreno 16 are 38 ca x **3.210,00 €/are = 51.360,00 €**

**A parere del sottoscritto il valore di stima finale del suddetto terreno oggetto di pignoramento risulta, pertanto, essere pari ad € 51.360,00.**

*(vedi allegato documentazione tecnica catastale beni immobili pignorati)*

## **11.CONCLUSIONI.**

Con la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio estimativa di beni immobili pignorati costituita da 84 pagine dattiloscritte a computer, il sottoscritto C.T.U. ing. Massimo Nicolosi del Tribunale di Napoli, iscritto al relativo Albo con il n.10267, ritenendo di aver risposto in maniera esauriente a tutti i quesiti posti, rassegna il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari nell'ordinanza del 03/07/2023 e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Gli allegati alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costituiscono parte integrante alla stessa e sono di seguito elencati.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver inviato, contestualmente al deposito telematico della suddetta perizia in cancelleria e almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prossimo 19/12/2023, una copia al creditore procedente, una copia alla società debitrice eseguita ed una copia al custode giudiziario.

*(vedi allegato ricevuta trasmissione perizia creditore procedente)*

*(vedi allegato ricevuta trasmissione perizia debitori eseguiti)*

*(vedi allegato ricevuta trasmissione perizia custode giudiziario)*

Ringraziando vivamente per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, novembre 2023

**Il C.T.U.**

**ing. Massimo Nicolosi**

---

**Ing. Massimo Nicolosi**

Via Montenuovo L.P., 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : [massimo.nicolosi@ordingna.it](mailto:massimo.nicolosi@ordingna.it)

Pagina 82

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n°1 – Ordinanza di nomina C.T.U. esperto stimatore.
- Allegato n°2 – Verbale conferimento incarico esperto stimatore.
- Allegato n°3 – Accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento.
- Allegato n°4 – Verbale di accesso peritale immobili pignorati.
- Allegato n°5 – Documentazione tecnica catastale immobili pignorati.
- Allegato n°6 – Documentazione planimetrica immobili pignorati.
- Allegato n°8 – Copia Atti di compravendita immobili pignorati.
- Allegato n°9 – Quadro sinottico notarile della provenienza degli immobili pignorati.
- Allegato n°10 – Risultato interrogazione Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate.

- Allegato n°11– Risultato interrogazione Borsino immobiliare
- Allegato n°12– Documentazione fotografica immobili pignorati
- Allegato n°13– Copia atto di precetto immobili pignorati.
- Allegato n°14 – Copia atto di pignoramento immobili pignorati.
- Allegato n°15 – Copia licenza edilizia beni immobili pignorati.
- Allegato n° 16– Ricevuta trasmissione perizia creditore precedente.
- Allegato n° 17– Ricevuta trasmissione perizia debitore esecutato.
- Allegato n°18 – Ricevuta trasmissione perizia custode giudiziario.