



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)

CHIARIMENTI
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

PEC: massimo.nicolosi@ordingna.it

NAPOLI, MARZO 2024



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

* * * * *

CHIARIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO ESTIMATIVA

DI BENI IMMOBILI PIGNORATI

* * * * *

L'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, con ordinanza del **03/07/2023** 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 sprossessato 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 esperto stimatore, da



svolgersi sulla base del mandato conferito 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 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 da svolgersi sulla base del mandato e delle linee guida generali per il consulente.

In data **06/07/2023** il sottoscritto C.T.U. nominato, depositava telematicamente l'allegato di 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.

Nell'udienza del **20/02/2024** l'Ill.mo Giudice dott. Maria Luisa Buono del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, invitava l'esperto stimatore a relazionare **entro 30 gg** in merito alle criticità segnalate dal custode con la relazione del 12/12/2023 a pagg. 5-6 precisando se gli immobili pignorati sono chiaramente individuabili in base al pignoramento e ai dati ivi indicati.

Il sottoscritto CTU in proposito, precisa quanto segue.

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.IIa 218 Sub.3 Cat. A/3 piano T vani 4 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 Villa Romana sul lato prospiciente la via Antonio Sogliuzzo ovvero il parcheggio pubblico; confinante con parcheggio pubblico di via Sogliuzzo con beni Villari con beni Borrelli e Mazzella, 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.IIa 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 _____ 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.IIa 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.lla 847 di are 2 ca 30 di proprietà

Il sottoscritto CTU dichiara che gli immobili pignorati sono chiaramente individuabili in base al pignoramento e ai dati ivi indicati.

Il sottoscritto dichiara, pertanto, che, in base agli accertamenti e alle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati descritti e ben individuati sia nell'atto di precetto che nell'atto di pignoramento.

In merito alla esatta identificazione catastale del terreno di cui al Foglio 10 Part.847 are 2,30 (ed in generale anche per gli altri beni immobili pignorati) il sottoscritto CTU fa presente al custode che tutto ciò che è riportato in Catasto non è assolutamente probatorio, poiché non fornisce prova legale di reale proprietà.

Ma vi è di più. Sebbene tra le registrazioni del Catasto vi siano cenni riguardanti le mutazioni di proprietà dei beni censiti, queste non hanno mai valore di certificazione esatta della proprietà.

Il sottoscritto CTU in ogni caso nella relazione di stima ha riportato i risultati emersi a seguito delle ricerche attuali effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto della Provincia di Napoli.

In relazione alla cronistoria catastale degli immobili pignorati, il sottoscritto ribadisce, pertanto, che dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti è emerso quanto di seguito riportato.



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

Consistenza 45 vani catastali Rendita catastale € 21.241,87

Superficie catastale 1111 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

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

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 Ischia via Leonardo Mazzella

15

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

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 20/12/2001 pratica

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 Ischia via Leonardo Mazzella

15

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

Dal 10/12/2001

Terreno Foglio 9 P.IIa 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

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 Ischia via Leonardo Mazzella

15

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

Dal 19/12/2001

Terreno Foglio 10 P.IIa 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.IIa 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

e del 20/12/2001 pratica

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 Ischia via Leonardo Mazzella

15

In merito alla licenza edilizia concessa originariamente ai sigg.

**in data 18/10/1960 poi volturata in data
15/03/1962 alla società _____, il
sottoscritto C.T.U. precisa che la stessa contiene riferimenti ai luoghi dove
poi sono stati effettivamente costruiti i beni pignorati.**

**Il sottoscritto C.T.U. precisa difatti, che nella suddetta licenza edilizia
rilasciata dal Comune di Ischia (NA) n. 63/60 del 18/10/1960**

**_____, si legge che il Sindaco autorizza
la costruzione di un fabbricato per uso albergo su di un suolo di sua proprietà
in via Leonardo Mazzella.**

Tanto di doveva

Napoli, marzo 2024

Il C.T.U.

ing. Massimo Nicolosi

