

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dr. Livia De Gennaro

Fallimento n° 209/2014

[REDACTED]
e del socio accomandatario [REDACTED]”

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e L.132/2015

INTEGRAZIONE

MACROLOTTO M (lotto 11.a)

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ISCHIA (NA)

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. GIOVANNI MONTAPERTO

Esperto Stimatore: Arch. Fulvio ERRICHELLO

Sommaro

1. PREMESSA	1
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	2
01-INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile	2
02 -DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE	4
03-STATO dell'IMMOBILE-.....	12
04-FORMALITÀ e VINCOLI-.....	12
05-SITUAZIONE URBANISTICA-.....	13
06-SCHEDA SINTETICA-.....	15
07-QUOTE INDIVISE-.....	16
3. CONCLUSIONI	17
4. ELENCO ALLEGATI.....	18

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fulvio Errichiello**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con n°8669, premesso:

- che con provvedimento del 08/11/2016 è stato nominato Esperto Stimatore nella Procedura fallimentare n°209/2014 " [REDAZIONE] e del socio accomandatario [REDAZIONE] ([REDAZIONE]) - G.D. Dr. Angelo DEL FRANCO (Curatore: Dott. Giovanni Montaperto), per "la redazione della perizia tecnica di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. relativamente agli immobili siti nel Comune di Barano D'Ischia (NA) e nel Comune di Serrara Fontana (NA)";
- che per integrazione al programma di liquidazione a seguito di estensione di fallimento, con provvedimento del 08/11/2016 lo scrivente è stato incaricato dal G.D. Dr. Angelo DEL FRANCO per "la redazione della perizia tecnica di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. relativamente agli immobili siti nel Comune di Ischia (NA), nel Comune di Forio (NA), e nel Comune di Serrara Fontana (NA)" (*allegato 01 - NOMINA*);
- che in merito agli immobili siti nel Comune di Ischia (NA), così come riportato nella relazione notarile redatta in data 04.09.2025 dal Notaio Roberto De Falco in Napoli (*allegato 02 - RELAZIONE NOTARILE*) si evince che con Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 09.01.2025 rep. 127/2025 risulta essere di proprietà [REDAZIONE], il seguente immobile:
 - o porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):
 - foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18
 - foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29

Tutto quanto in premessa, lo scrivente redige la seguente PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI (redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e L.132/2015) in riferimento agli immobili siti nel Comune di Ischia (NA).

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto Arch. Fulvio Errichiello, visti gli atti della procedura, i documenti allegati e disposte le opportune indagini e verifiche, in conformità a quanto prescritto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c. e dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 di conversione del D.L. n. 83/2015 di riforma della giustizia recante "*misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*", espone quanto segue:

01-INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile

1) *Previo sopralluogo, l'esperto identifichi i beni acquisiti da parte della procedura, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nella sentenza di fallimento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, confermi in proprio - o meno - se siano esatti gli atti di provenienza del bene acquisito da parte della procedura quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il fallimento; a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del fallimento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il fallimento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data - se cioè prima o dopo il fallimento - sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto del fallito, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottoponendo immediatamente la questione al GD); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente, che gli eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a fallimento; alleghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene;*

RISPOSTA AL QUESITO 01.

In merito al presente punto l'esperto, in seguito allo studio della documentazione agli atti, dalle indagini e sopralluoghi svolti, e da quanto già detto in premessa, ha identificato i seguenti beni immobili siti nel Comune di Ischia (NA):

- porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto scoperto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):
 - foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18
 - foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29

intestati a [REDACTED] -

Proprietà per 1000/1000 (*allegato 03 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE*). L'immobile è confinante a nord con il sub 6 p.la 1686 foglio 7, a est con il viale d'accesso, a sud con la p.la 66 foglio 7, e a ovest con la p.la 768 foglio 7. Esso è costituito da una porzione di villa posta al piano terra (primo catastale), corredata da un ampio giardino con piscina e patio coperto, e con annesso posto auto scoperto. Al piano primo (secondo catastale) è presente un terrazzo scoperto panoramico. L'immobile gode di una vista panoramica sull'isola e sul golfo di Napoli di notevole pregio. L'accesso avviene da via Nuova dei Conti 4/N tramite un viale carrabile che anticipa una lieve gradonata e il posto auto scoperto. L'ingresso avviene al piano terra (primo catastale) direttamente in un ampio salone con vetrate panoramiche. Tale ambiente distribuisce, tramite un disimpegno, una camera, due ambienti di servizio ed un ripostiglio accessibile attraverso pochi gradini. Inoltre, si ha accesso anche all'adiacente cucina che permette l'accesso diretto al terrazzo fronte piscina. Sempre dalla cucina, attraverso un altro disimpegno, si accede direttamente alla piscina in parte coperta, dove sono ulteriormente presenti due piccoli ambienti di servizio ed un locale tecnico. Esternamente l'area scoperta è sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata. Nell'angolo sud/est del giardino è presente un patio con un'adiacente cucina aperta. In prossimità è situata una rampa di scale che porta al terrazzo scoperto posto al piano primo (secondo catastale).

La villa si sviluppa per una superficie lorda di mq 414,00 per un'altezza interna di ml. 3.00, mentre l'area scoperta costituita dal giardino con annesso patio e la piscina si sviluppano per una superficie di mq 763,20.

In merito ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti tra la trascrizione del

fallimento (13/06/2014) e, a ritroso, fino il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il fallimento stesso, lo scrivente ha accertato quanto segue:

- **La particella di terreno foglio 7 p.IIa 1686 (ex 558), è pervenuta** [REDACTED] [REDACTED] che ne vanta la quota di proprietà pari ad 1/2 per acquisto fatto per intero, ma all'epoca in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] tramite Atto di vendita del Notaio Alfredo Albore in Forio (NA) in data 11/12/1976 trascritto alla Conservatoria Napoli 2 il 07/01/1977 ai nn. 417/368 (*allegato 04 – ATTO DI PROPRIETA' EX PARTICELLA 558*).
- con Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 09.01.2025 rep. 127/2025 risulta essere di proprietà [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], il seguente immobile:
 - porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):
 - foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18
 - foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29

Attualmente vi è conformità tra le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio e lo stato dei luoghi.

Da quanto potuto rilevare risulta completa la documentazione ex art. 567 cpc.

02 -DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE

*L'esperto descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi - anche con lucidi sovrapponibili - eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o di volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non acquisite da parte della procedura, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà specificare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, **precisamente, 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 valore 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.

RISPOSTA AL QUESITO 02.

In merito al presente punto, l'esperto ha rilevato i seguenti beni immobili ricadenti nel Comune di Ischia (NA):

- porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):
 - foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18
 - foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29

02.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura degli immobili e considerando i lotti di vendita già periziati nei precedenti elaborati peritali, lo scrivente ha prospettato la possibilità della formazione di un singolo lotto di vendita - MACROLOTTO M (LOTTO 11.A) così come da Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 09.01.2025 rep. 127/2025, di proprietà [REDACTED], come di seguito indicato:

- MACROLOTTO M (LOTTO 11.A) - porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):
 - foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18 Proprietà per 1000/1000 -
 - foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29 Proprietà per 1000/1000 -

02.2 DESCRIZIONE

Porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):

- foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18 Proprietà per 1000/1000 -
- foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq

11, R.C. € 48,29 Proprietà per 1000/1000 –

intestato a [REDACTED]).

L'intero lotto è confinante a nord con il sub 6 p.lla 1686 foglio 7, a est con il viale d'accesso, a sud con la p.lla 66 foglio 7, e a ovest con la p.lla 768 foglio 7. L'

Originariamente l'intera villa è stata realizzata sulla particella di terreno ex 558 di cui il [REDACTED] ne vantava la quota di proprietà pari ad 1/2 per acquisto fatto per intero, ma all'epoca in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] tramite Atto di vendita del Notaio Alfredo Albore in Forio (NA) in data 11/12/1976 trascritto alla Conservatoria Napoli 2 il 07/01/1977 ai nn. 417/368 (*allegato 04 – ATTO DI PROPRIETA' EX PARTICELLA 558*). Successivamente, a seguito di Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 09.01.2025 rep. 127/2025, tutto il lotto unico in oggetto - MACROLOTTO M (LOTTO 11.A) risulta essere di proprietà [REDACTED].

La zona in cui sono ubicati gli immobili è denominata "Montagnone" ed è rappresentata da una zona collinare prossima al centro cittadino del Comune di Ischia e che gode di una particolare panoramicità in quanto situata sul versante che guarda verso il porto di Ischia con sullo sfondo lo skyline del golfo di Napoli. Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in "Z.T.O. F1 – VERDE DI RISPETTO" così come indicato dal vigente strumento urbanistico.

Esso è costituito da una porzione di villa posta al piano terra (primo catastale), corredata da un ampio giardino con piscina e patio coperto, e con annesso posto auto scoperto. Al piano primo (secondo catastale) è presente un terrazzo scoperto panoramico. L'immobile gode di una vista panoramica sull'isola e sul golfo di Napoli di notevole pregio. L'accesso avviene da via Nuova dei Conti 4/N tramite un viale carrabile che anticipa una lieve gradonata e il posto auto scoperto. L'ingresso avviene al piano terra (primo catastale) direttamente in un ampio salone con vetrate panoramiche. Tale ambiente distribuisce, tramite un disimpegno, una camera, due ambienti di servizio ed un ripostiglio accessibile attraverso pochi gradini. Inoltre, si ha accesso anche all'adiacente cucina che permette l'accesso diretto al terrazzo fronte piscina. Sempre dalla cucina, attraverso un altro disimpegno, si accede direttamente alla piscina in parte coperta, dove sono ulteriormente presenti due piccoli ambienti di servizio ed un locale tecnico. Esternamente l'area scoperta è sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata. Nell'angolo sud/est del giardino è presente un patio con un'adiacente cucina aperta. In prossimità è situata una rampa di scale che porta al terrazzo scoperto posto al piano primo (secondo catastale).

La villa si sviluppa per una superficie lorda di mq 414,00 per un'altezza interna di ml. 3.00, mentre l'area scoperta costituita dal giardino con annesso patio e la piscina si sviluppano per una superficie di mq 763,20.

La struttura portante risulta essere in muratura con solai latero-cementizi. L'immobile in generale risulta in buone condizioni manutentive

Non si evidenziano difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, né sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non acquisite da parte della procedura. Per una migliore comprensione di quanto finora esposto si rimanda agli elaborati grafici e documentazione fotografica in allegato (*allegato 11 - ELABORATI GRAFICI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*).

02.3 PROCEDIMENTO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA

Per il caso in esame lo scrivente ritiene opportuno ricercare il più probabile valore di mercato attraverso la stima "STIMA SINTETICA COMPARATIVA". Questa consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a €/mq applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, sui valori riportati nelle pubblicazioni specializzate, sui valori riportati dai siti internet specializzati del settore immobiliare, oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'immobile in oggetto e del contesto in cui è ubicato.

Al fine di ottenere un risultato più veritiero, il "valore al mq" ottenuto è stato rivisto con i dovuti adeguamenti e le correzioni che comprendono, in maniera distinta, gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, le eventuali spese condominiali insolute, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così "il valore di mercato complessivo del lotto di vendita".

02.4 CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale dell'immobile, sulla base della configurazione del reale stato dei luoghi, applicando quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla Norma UNI EN 15733/2011 che stabiliscono i criteri per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, nello specifico deposito, come di seguito riportati:

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; • nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

c) Superficie scoperta utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Si riporta di seguito la relativa tabella di calcolo della consistenza:

VILLA		
superficie mq	coefficiente di ragguglio (%)	superficie raggugliata mq
mq 414,00	100 %	mq 414,00
PERTINENZE DI ORNAMENTO		
superficie area scoperta mq	coefficiente di ragguglio (%)	superficie raggugliata mq
mq 763,20	10 % fino a 5 volte la sup. u.i	mq 76,32
TERRAZZI PIANO TERRA e PRIMO (COPERTURA PISCINA)		
mq 25	30 % fino a mq 25	mq 7,50
mq 491,5 – 25= 465,50	10 % oltre i mq 25	mq 46,55

Pertinenze e accessori superficie locali lavanderia/deposito/locale tecnico/cisterna/patio - PIANO TERRA		
superficie mq	coefficiente di ragguaglio (%)	superficie ragguagliata mq
mq 200	25 %	mq 50,00
Superficie commerciale lotto unico		mq 594,37

02.5 RICERCA VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Vista la natura degli immobili in oggetto, va ricercato il valore di mercato unitario per la tipologia residenziale. Per la tipologia residenziale, il valore di mercato unitario medio di riferimento assunto per la stima sarà pari al valore desunto dal confronto tra le fonti di riferimento e considerando la panoramicità di notevole pregio, si assume pari a €/mq 3.000,00 in c.t. (*allegato 06 - ESTRATTO VALORI IMMOBILIARI*).

Inoltre, c'è da considerare anche il posto auto scoperto dalla superficie di mq 20,00 il cui valore unitario, da indagini di mercato svolte, si può assumere pari a €/mq 40,00 circa.

Il valore di mercato al mq del MACROLOTTO M – LOTTO 11.A è dunque pari a:

CALCOLO VALORE DI MERCATO AL MQ MACROLOTTO M – LOTTO 11.A	
Superficie commerciale porzione di villa mq	mq 594,37
Valore di mercato unitario €/mq	3.000,00
A - Valore di mercato villa €	1.783.110,00
superficie commerciale posto auto scoperto mq	20,00
Valore di mercato unitario €/mq	40,00
B – Valore di mercato posto auto scoperto €	800,00
Valore di mercato al mq MACROLOTTO M – LOTTO 11.A (A+B) €	€ 1.783.910,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) oneri di regolarizzazione urbanistica

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile, a seguito di richiesta inoltrata al Comune di Ischia di visionare e produrne copia della documentazione tecnica esistente inerente l'immobile in oggetto (*allegato 07 - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE TECNICA*), lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

l'immobile in oggetto fa parte di un compendio immobiliare la cui costruzione è avvenuta negli

anni in diverse fasi ed ha avuto inizio a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 18/71 del 26/07/1971. A tale Licenza Edilizia è susseguita una richiesta di rinnovo in data 28/09/1981 prot. 15878 con allegato parere delle Soprintendenza dei Beni Ambientali di Napoli n. 5856 del 09/09/1981. Successivamente alla suddetta è stato emanato provvedimento di sospensione del 28/12/1982 prot. n. 20203. Negli anni a venire sono stati eseguiti diversi accertamenti da parte dell'UTC del Comune di Ischia (13/02/1984 – Gennaio 1986 – 12e13/04/1988 -) che hanno rivelato lavori edili eseguiti senza titolo abilitativo per i quali non risultano presentate istanze di condono edilizio (*allegato 08 – DOCUMENTAZIONE TECNICA*). Tuttavia, a parere dello scrivente, è possibile richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria ai sensi dall'art. 40 c.6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto sussistono le condizioni previste. Infatti, è stato accertato che i crediti per cui è stata promossa la procedura fallimentare sono anteriori ai termini fissati dall'ultimo condono edilizio (31 marzo 2003), e considerate le date degli accertamenti eseguiti da parte dell'UTC, è possibile richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94.

Lo scrivente, in seguito ad un attento studio del caso e basandosi sulla propria esperienza professionale, considerando anche quanto detto per il piano terra, ritiene che l'importo totale delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, possa essere determinata in € 45.000,00 .

b) stato d'uso e di manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, così come disciplinato dalla L.392 del 27/7/1978, si applicano i seguenti coefficienti.

- a) 1.00 se lo stato è normale;*
- b) 0.80 se lo stato è mediocre;*
- c) 0.60 se lo stato è scadente.*

Visto che l'immobile in oggetto dal punto di vista della conservazione e dell'efficienza, si trova in un buono stato di manutenzione ed efficiente negli impianti, si ritiene opportuno applicare un coefficiente pari al valore 1.00

c) stato di possesso

L'esperto ha accertato che gli immobili risultano essere liberi, si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari a 1.00.

d) vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

e) eventuali spese condominiali insolute.

In merito alle spese condominiali, non risultano spese condominiali insolute in quanto tratta di abitazione indipendente.

f) ulteriore deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti

Nei trasferimenti derivanti da procedure fallimentari o esecutive, la pressoché totale esclusione di garanzie discende dalla natura coattiva del trasferimento, cioè dalla mancanza di qualsiasi consenso alla vendita da parte del debitore, nonché dalla funzione stessa del prezzo ricavato dall'asta che è quello di essere ripartito fra i creditori: completata l'esecuzione, non rimane più un soggetto responsabile cui l'aggiudicatario possa rivolgersi per lamentare i vizi del bene. L'esclusione delle garanzie per i vizi della cosa, nonché dell'impugnativa della vendita per causa di lesione è, quindi, una conseguenza necessaria delle particolari condizioni in cui avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile. L'articolo 2922 del Codice Civile, infatti, stabilisce che "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione." Per questo non caso nei decreti di vendita viene precisato che "La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano senza che eventuali difformità tra i beni e la sua descrizione risultante in perizia possano dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo non essendo la presente vendita forzata soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potendo essere risolta per tali motivi". A fronte di ciò lo scrivente tuttavia, basandosi sulla propria esperienza professionale, ritiene opportuno decurtare ulteriormente il valore di mercato del bene di una ulteriore percentuale del 12%.

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

Valore al mq.....	€ 1.783.910,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	€ 45.000,00
Spese condominiali insolute.....	€ 0,00
Coefficiente stato d'uso e manutenzione.....	1,00
Coefficiente stato di possesso.....	1,00
deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti (12.00%).....	€ 214.069,20
Totale valore complessivo.....	{(€ 1.783.910,00- € 45.000,00) x 1.00 x 1.00} - € 214.069,20=

= € 1.524.840,80

VALORE COMPLESSIVO MACROLOTTO M (LOTTO 11.A) – Porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA):

- foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18 Proprietà per 1000/1000 –
- foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29 Proprietà per 1000/1000 –

€ 1.524.840,80 (€ unmilione cinquecentoventiquattromilaottocentoquaranta/80)

03-STATO dell'IMMOBILE-

L'esperto riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla data di trascrizione del fallimento, da allegarsi;

RISPOSTA AL QUESITO 03.

In merito al presente punto, l'esperto ha accertato che l'immobile risulta libero.

04-FORMALITÀ e VINCOLI-

L'esperto segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece saranno poi cancellati o che, comunque, non saranno opponibili all'acquirente (l'esperto indichi anche i lavori e i costi, approssimativi o già deliberati, di realizzazione di impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso;

RISPOSTA AL QUESITO 04.

In merito al presente punto l'esperto, dalle ricerche effettuate, ha accertato quanto segue:

- vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Vincoli condominiali: *nessuna morosità*

- Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- Vincolo storico-artistico-ambientale: d. lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia (D.M. 14/12/1995) - zona P.I. - protezione integrale
- Zona sismica: 2 - zona dove possono verificarsi forti terremoti.
- Vincolo geologico - Idrogeologico: *nessuno*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

- vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia Entrate di Napoli 2 in data 30/05/2016 ai nn. 22355/17317, emessa dal Tribunale di Napoli il 13/06/2014 n. 211/2014 a carico [REDACTED] e del socio [REDACTED]
- pignoramento trascritto il 07/09/2012 ai nn. 36387/28454 ad istanza di [REDACTED]
- ipoteca legale iscritta il 04/08/2025 ai nn. 40903/6517 per importo di € 26.298,80 a favore di [REDACTED], a garanzia di conguaglio divisionale

In merito all'esistenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) non è stato rinvenuto nessun Attestazione di Prestazione Energetica (APE) emesso per l'immobile in oggetto.

05-SITUAZIONE URBANISTICA-

*L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili acquisiti da parte della procedura si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no **sanabili**; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti da parte della procedura si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
Verifichi altresì se i beni acquisiti da parte della procedura siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
Fornisca ogni informazione 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 acquisito da parte della procedura.

RISPOSTA AL QUESITO 05.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili che formano il lotti di vendita, l'esperto ha accertato quanto segue:

- In merito alla conformità urbanistica dell'immobile, a seguito di richiesta inoltrata al Comune di Ischia di visionare e produrne copia della documentazione tecnica esistente inerente l'immobile in oggetto (*allegato 07 – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE TECNICA*), lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

l'immobile in oggetto fa parte di un compendio immobiliare la cui costruzione è avvenuta negli anni in diverse fasi ed ha avuto inizio a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 18/71 del 26/07/1971. A tale Licenza Edilizia è susseguita una richiesta di rinnovo in data 28/09/1981 prot. 15878 con allegato parere delle Soprintendenza dei Beni Ambientali di Napoli n. 5856 del 09/09/1981. Successivamente alla suddetta è stato emanato provvedimento di sospensione del 28/12/1982 prot. n. 20203. Negli anni a venire sono stati eseguiti diversi accertamenti da parte dell'UTC del Comune di Ischia (13/02/1984 – Gennaio 1986 – 12e13/04/1988 -) che hanno rivelato lavori edili eseguiti senza titolo abilitativo per i quali non risultano presentate istanze di condono edilizio (*allegato 08 – DOCUMENTAZIONE TECNICA*). Tuttavia, a parere dello scrivente, è possibile richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria ai sensi dall'art. 40 c.6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto sussistono le condizioni previste. Infatti, è stato accertato che i crediti per cui è stata promossa la procedura fallimentare sono anteriori ai termini fissati dall'ultimo condono edilizio (31 marzo 2003), e considerate le date degli accertamenti eseguiti da parte dell'UTC, è possibile richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria

Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94.

Lo scrivente, in seguito ad un attento studio del caso e basandosi sulla propria esperienza professionale, considerando anche quanto detto per il piano terra, ritiene che l'importo totale delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, possa essere determinata in € 45.000,00.

L'esperto inoltre ha altresì verificato:

- che sui beni in oggetto non gravano censi, livelli o usi civici;
- che non ci sono spese condominiali insolute;
- che non ci sono altri procedimenti giudiziari in corso relativi agli immobili in oggetto.

06-SCHEDA SINTETICA-

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema;

"LOTTO n. 1- piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in alla via n. (o alla località.....), scala....., piano....., int.

è composto da.....(oppure è esteso per mq.....); confina

con..... è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita ... (in ditto.....o ancora in ditto.....). SCA....., al foglio....., p.11a (ex-p.la o già scheda..... sub....., cat....., cl....., rend ... (oppure r.d....., r.o); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine);

giusta relazione peritale del CTU depositata in atti il....., risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n del... cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine.....); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n.presentata il.....; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o art.40 co.6 L.47/85 e succ. mod. (per il fabbricato);

ricade in zona.....(per il terreno).

Pervenuto al fallito in virtù di atto per notar... del... trascritto il... ai nn.....

PREZZO-BASE: euro

LOTTO n. 2...." ecc..

RISPOSTA AL QUESITO 06.

In merito al presente punto l'esperto ha predisposto le seguenti schede sintetiche per il lotto di vendita precedentemente determinato:

"MACROLOTTO M (LOTTO 11.A) "- Quota di proprietà pari ad 1/1 su porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N composta da un appartamento, giardino con piscina e posto auto così censita al N.C.E.U. del Comune di Ischia (NA): foglio 7 particella 1686 sub.5, via Nuova dei conti 41/N, p.1-2; z.c. 2, cat. A/7, cl.2, vani 10, R.C. € 790,18

Proprietà per 1000/1000, e foglio 7 particella 1686 sub.7, via Nuova dei conti 41/N, p.T; z.c. 2, cat. C/6, cl.1, mq 11, R.C. € 48,29 Proprietà per 1000/1000 – L'accesso avviene da via Nuova dei Conti 4/N tramite un viale carrabile che anticipa una lieve gradonata e il posto auto scoperto. L'ingresso avviene al piano terra (primo catastale) direttamente in un ampio salone con vetrate panoramiche. Tale ambiente distribuisce, tramite un disimpegno, una camera, due ambienti di servizio ed un ripostiglio accessibile attraverso pochi gradini. Inoltre, si ha accesso anche all'adiacente cucina che permette l'accesso diretto al terrazzo fronte piscina. Sempre dalla cucina, attraverso un altro disimpegno, si accede direttamente alla piscina in parte coperta, dove sono ulteriormente presenti due piccoli ambienti di servizio ed un locale tecnico. Esternamente l'area scoperta è sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata. Nell'angolo sud/est del giardino è presente un patio con un'adiacente cucina aperta. In prossimità è situata una rampa di scale che porta al terrazzo scoperto posto al piano primo (secondo catastale). La villa si sviluppa per una superficie lorda di mq 414,00 per un'altezza interna di ml. 3.00, mentre l'area scoperta costituita dal giardino con annesso patio e la piscina si sviluppano per una superficie di mq 763,20.; Il lotto è confinante a nord con il sub 6 p.la 1686 foglio 7, a est con il viale d'accesso, a sud con la p.la 66 foglio 7, e a ovest con la p.la 768 foglio 7.; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU Arch. Fulvio Errichello depositata in atti il .../.../....., risulta che l'immobile in oggetto fa parte di un compendio immobiliare la cui costruzione è avvenuta negli anni in diverse fasi ed ha avuto inizio a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 18/71 del 26/07/1971. A tale Licenza Edilizia è susseguita una richiesta di rinnovo in data 28/09/1981 prot. 15878 con allegato parere delle Soprintendenza dei Beni Ambientali di Napoli n. 5856 del 09/09/1981. Successivamente alla suddetta è stato emanato provvedimento di sospensione del 28/12/1982 prot. n. 20203. Negli anni a venire sono stati eseguiti diversi accertamenti da parte dell'UTC del Comune di Ischia (13/02/1984 – Gennaio 1986 – 12e13/04/1988) che hanno rivelato lavori edili eseguiti senza titolo abilitativo per i quali non risultano presentate istanze di condono edilizio. Si può richiedere sanatoria ex art. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o art.40 co.6 L.47/85 e succ. mod.(Sanatoria Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94); la villa è stata realizzata sulla particella di terreno 1686 (ex 558) di cui [REDACTED] ne vanta la quota di proprietà pari ad 1/1 come da Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 09.01.2025 rep. 127/2025

PREZZO-BASE: € 1.524.840,80

07-QUOTE INDIVISE-

Nel caso di acquisizione da parte della procedura di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura – se comodamente praticabile-, Individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.

RISPOSTA AL QUESITO 07.

In merito al presente punto l'esperto ha accertato quanto che [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1000/1000 dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita,

per cui non esistono quote indivise

3. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, l'esperto ribadisce di seguito le conclusioni alle quali è giunto nella presente perizia di stima di beni immobili integrativa della perizia di stima di beni immobili già redatta:

TABELLA RIEPILOGATIVA MACROLOTTO M LOTTO n.11.A) PORZIONE DI VILLA CONANNESSO GIARDINO CON PISCINA E POSTO AUTO SCOPERTO sito in Ischia (NA) in via Nuova dei Conti n.31/I	
Tipologia	PORZIONE DI VILLA CON ANNESSO GIARDINO CON PISCINA E POSTO AUTO SCOPERTO
Indirizzo	via Nuova dei Conti n.31/I
Identificativi catastali	N.C.E.U del Comune di Ischia (NA) al foglio 7, p.la 1686 sub.5 (cat. A/7) e sub.7 (C/6 posto auto)
Sup. commerciale	mq 594.37
Confini	confinante a nord con il sub 6 p.la 1686 foglio 7, a est con il viale d'accesso, a sud con la p.la 66 foglio 7, e a ovest con la p.la 768 foglio 7
Stato	libero
Titolo di possesso	- realizzato sulla particella di terreno 1686 (ex 558) Atto di vendita del Notaio Alfredo Albore in Forio (NA) in data 11/12/1976 trascritto alla Conservatoria Napoli 2 il 07/01/1977 ai nn. 417/368 - Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 09.01.2025 rep. 127/2025
Conformità della costruzione	Licenza Edilizia n. 18/71 del 26/07/1971 - richiesta di rinnovo in data 28/09/1981 prot. 15878
Tipologia dell'abuso	Lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo - accertamenti da parte dell'UTC del Comune di Ischia (13/02/1984 - Gennaio 1986 - 12e13/04/1988 - Si può richiedere sanatoria ex artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o art.40 co.6 L.47/85 e succ. mod ai sensi della Legge 724/94
Quota indivisa	1/1
Valore dell'immobile	€ 1.524.840,80

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto, sperando di aver fornito, in maniera chiara ed esauriente, tutti gli elementi richiesti.

Napoli, 10 settembre 2025



4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 01 – NOMINA

ALLEGATO 02 – RELAZIONE NOTARILE

ALLEGATO 03 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 04 – ATTO DI PROPRIETA' EX PARTICELLA 558

ALLEGATO 05 – ELABORATI GRAFICI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 06 – ESTRATTO VALORI IMMOBILIARI

ALLEGATO 07 – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE TECNICA

ALLEGATO 08 – DOCUMENTAZIONE TECNICA

ARCHITETTO FULVIO ERRICHELLO

ALLEGATO 02 – RELAZIONE NOTARILE

Al Giudice Delegato al

nonchè del socio

RELAZIONE IPOTECARIA

OGGETTO: porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N, distribuita ai piani primo e secondo, composta da appartamento, giardino e posto auto al piano terra; censita in Catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 1686:

- sub. 5, via Nuova dei Conti 41N, p. 1-2, z.c. 2, cat. A/7, cl. 2, vani 10, R.C. euro 790,18;
- sub. 7, via Nuova dei Conti 41N, p. T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, R.C. euro 48,29.

PROPRIETÀ: l'immobile che precede appartiene al fallito [redacted], per essergli stato assegnato con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 9 gennaio 2025, rep. 127/2025, all'esito del giudizio di divisione con la comproprietaria [redacted]

[redacted] trascritta a Napoli 2 il 4 agosto 2025 ai nn. 40902/31593; - i condividenti avevano edificato il fabbricato su suolo pervenuto al fallito [redacted] (per l'intero, ma all'epoca in regime di comunione legale con il coniuge [redacted], [redacted]) per acquisto:

- a) in parte (ex p.lla 558), da [redacted], [redacted];
- b) in parte (ex p.lla 557), da [redacted], [redacted];

con atto per Notaio Alfredo Albore di Forio in data 11 dicembre 1976, registrato a Ischia il 20 dicembre 1976 al n. 1555 e trascritto a Napoli 2 il 7 gennaio 1977 ai nn. 417-8/368-9.

SITUAZIONE IPOTECARIA: in relazione all'immobile sopra descritti sono state riscontrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo dal primo gennaio 1974 al 4 settembre 2025, le seguenti formalità pregiudizievoli:



- pignoramento trascritto il 7 settembre 2012 ai nn. 36387/28454 a favore di [REDACTED]
- sentenza di fallimento [REDACTED]
[REDACTED], emessa dal Tribunale di Napoli in data 13 giugno 2014, n. 211, e trascritta il 30 maggio 2016 ai nn. 2235517127;
- ipoteca legale iscritta il 4 agosto 2025 ai nn. 40903/6517 per l'importo di euro 26.298,80 a favore di [REDACTED], [REDACTED] a garanzia di conguaglio divisionale.

Napoli, 4 settembre 2025

dr. Roberto de Falco



Ispezione telematica

n. T1 48549 del 04/09/2025

Inizio ispezione 04/09/2025 12:06:16

Richiedente CPSMRS

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 40903

Registro particolare n. 6517

Presentazione n. 17 del 04/08/2025

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	127/2025
Data	09/01/2025	Codice fiscale	800 164 80636
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI NAPOLI		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA LEGALE		
Derivante da	0351 DIVISIONE		
Capitale	€ 26.298,80	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 26.298,80

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SPI NAPOLI 2

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E329 - ISCHIA (NA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1686	Subalterno 3
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	10 vani	
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI			N. civico 41N

Immobile n. 2

Comune	E329 - ISCHIA (NA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1686	Subalterno 7
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUFFORIMESSE	Consistenza		11 metri quadri
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI			N. civico 41N



Ispezione telematica

n. TI 48549 del 04/09/2025

Inizio ispezione 04/09/2025 12:06:16

Richiedente CPSMRS

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 40903

Registro particolare n. 6517

Presentazione n. 17 del 04/08/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Sesso

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/11

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ISCRIVE D'UFFICIO IPOTECA LEGALE A GARANZIA DEL CONGUAGLIO STABILIT O NELL'ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONEN. 209/2014, PUBBLICATO IN DATA 21/01/2025.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40902
Registro particolare n. 31593
Presentazione n. 16 del 04/08/2025


Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 349,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 90,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 35610
Protocollo di richiesta NA 211161/1 del 2025

Il Conservatore
Sostituto 

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	127/2025
Data	09/01/2025	Codice fiscale	800 164 80636
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI NAPOLI		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	612 ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente 

Codice fiscale 
Indirizzo NAPOLI VIA TERRACINA 345

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	E329 - ISCHIA (NA)
Catasto	FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40902
Registro particolare n. 31593
Presentazione n. 16 del 04/08/2025

Pag. 2 - segue

Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1686	Subalterno	5
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	10 vani		
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico	41N
Piano	1-2					
Immobile n.	2					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1686	Subalterno	7
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza			11 metri quadri
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico	41N
Piano	T					

Unità negoziale n. 2

Immobile n.	1					
Comune	D702 - FORIO (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 14	Particella	722	Subalterno	4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5 vani		
Indirizzo	VIA BAIOLA				N. civico	-
Piano	T					
Immobile n.	2					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1686	Subalterno	4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico	41N
Piano	T					
Immobile n.	3					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1686	Subalterno	3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	4,5 vani		
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico	41N
Piano	T					
Immobile n.	4					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1686	Subalterno	6
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico	41N
Immobile n.	5					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1665	Subalterno	3
Natura	F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico	41N
Piano	T					

Nota di trascrizione




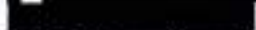
 Registro generale n. 40902
 Registro particolare n. 31593
 Presentazione n. 16 del 04/08/2025





Pag. 3 - segue

Immobile n. 6					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1665	Subalterno 4
Natura	F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA NUOVA DEI CONTI				N. civico 41N
Piano	T				
Immobile n. 7					
Comune	1652 - SERRARA FONTANA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella 589	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 10 centiare	
Immobile n. 8					
Comune	1652 - SERRARA FONTANA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella 590	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 34 centiare	
Immobile n. 9					
Comune	1652 - SERRARA FONTANA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella 610	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 79 centiare	
Immobile n. 10					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella 556	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 52 centiare	
Immobile n. 11					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella 1685	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	9 are 70 centiare	
Immobile n. 12					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella 1688	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 30 centiare	
Immobile n. 13					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella 255	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 84 centiare	
Immobile n. 14					
Comune	E329 - ISCHIA (NA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella 32	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 98 centiare	





Sezione C - Soggetti





A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Nome 
Cognome 
Sesso  Codice fiscale 
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Nome 
Cognome 
Sesso  Codice fiscale 
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Nome 
Cognome 
Sesso  Codice fiscale 
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Nome 
Cognome 
Sesso  Codice fiscale 
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

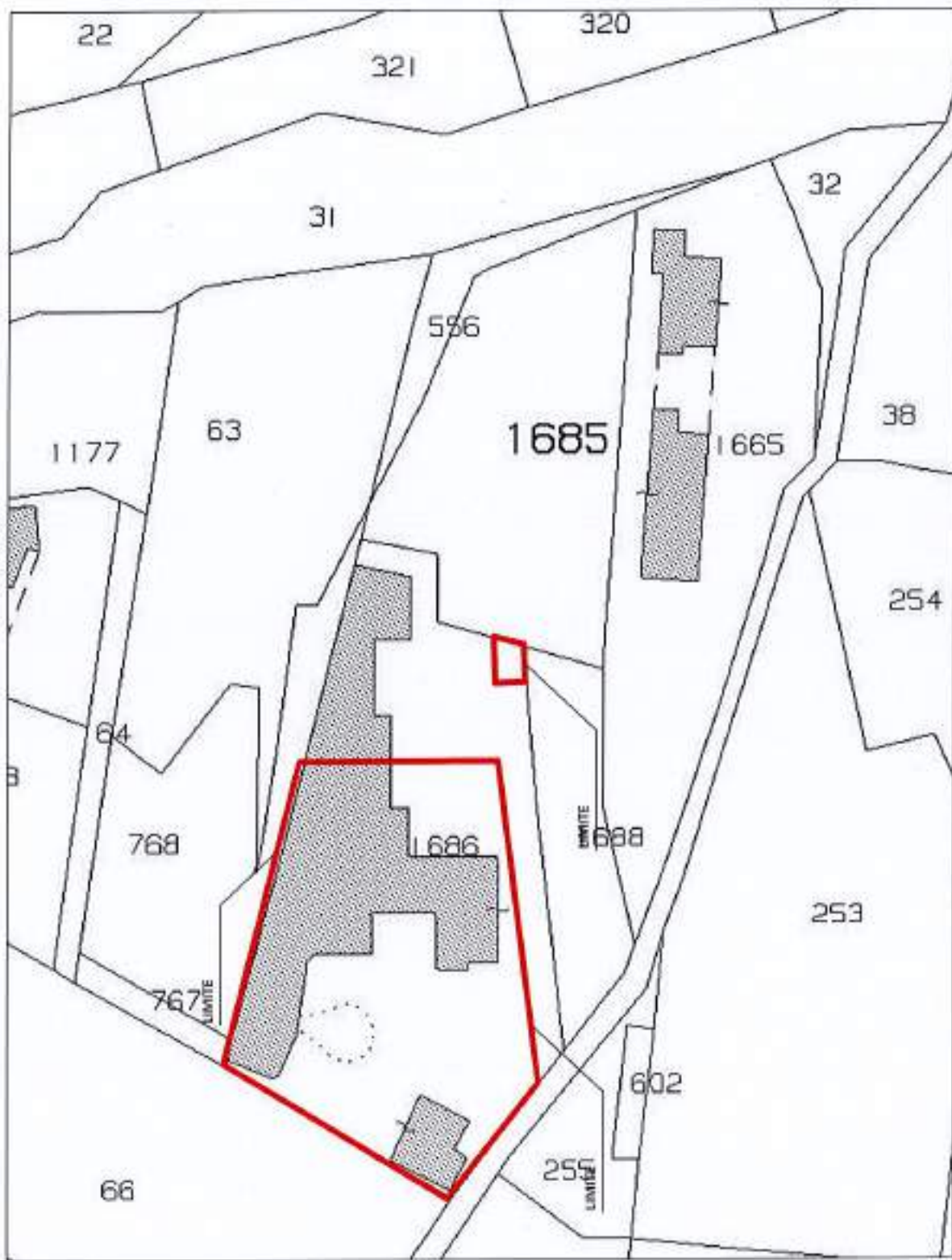
Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PQMSI ORDINA LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO, CON ESONERO DI RESPONSABILITÀ PER IL
CONSERVATORE DEI RR.II. DI NAPOLI 2.

ARCHITETTO FULVIO ERRICHELLO

ALLEGATO 03 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE



MAPPA CATASTALE N.C.E.U. FOGLIO 7 P.LLA 1686 sub.5 e sub.7

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE
 FALLIMENTO N.209/2014
 MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 03

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA
 NUOVA DEI CONTI N.31/1

L'ESPERTO:
 ARCH. FULVIO ERRICHELLO

MAPPA CATASTALE

scala indicata

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2025

Indirizzo	VIA NUOVA DUE COSTE Tr. 41N Piano 1-2		
Spazio	Partita	Mod.58	
Assessorato	-classamento e risulta proposto (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/01/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 09/01/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 127 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE TR. 31593/2025 RE 2025 - PROT. NSD. 4396/2025 Valore n. 97513.1/2025 - Pratica n. NA/0417642 in atti dal 07/08/2025			

Situazione degli intestati dal 09/01/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 09/01/2025
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/01/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 127 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE - (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 31593.1/2025 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/08/2025			

Situazione degli intestati dal 24/06/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 09/01/2025
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/06/2024 Pratica n. NA/0233123 in atti dal 26/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE-AGEVA-STI.REGISTRO UFFICIALE 2801260.24-06/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 233123.1/2024)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente

Foglio 7 Particella 1686 Subalterno 1, Foglio 7 Particella 1685 Subalterno 2.

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2025

Dati della richiesta	Comune di ISCHIA (Codice:E329)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 7 Particella: 1686 Sub.: 7

INTESTATO

			(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 26/06/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	1686	7	2		C/6	1	11 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 48,29	(ALTRE) del 24/06/2024 Pratica n. NA0233122 in atti dal 26/06/2024 COSTITUZIONE POSTO AUTO SCOPERTO (A 233122 1/2024)
Indirizzo												
VIA NUOVA DEI COSTI n. 41N Piano 2												
Superficie												
-classamento e rendita precisi (d.m. 701/94)												
Ammortamenti												
Mesi: 58												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E329 - Foglio 7 - Particella 1686

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/01/2025

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA						
VOLTURA D'UFFICIO del 09/01/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 127 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE*TR_315932025_RE_2025 - PROT. NSD_43562025_Valtura n. 97513 1/2025 - Pratica n. NA0417642 in atti dal 07/08/2025						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2025

Situazione degli intestati dal 09/01/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 09/01/2025

DATI DERIVANTI DA: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/01/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Reportorio n. 127 - CIRCONDIZIONE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE - (Peschaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 31593 1/2025 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/08/2025

Situazione degli intestati dal 24/06/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 09/01/2025

DATI DERIVANTI DA: (ALTRE) del 24/06/2024 Pratica n. NA0233122 in atti dal 26/08/2024 Promemlo: NSD n. ENTRATE.AGIV-STI.REGISTRO UFFICIALE.2801251.24/06/2024 COSTITUZIONE POSTO AUTO SCOPERTO (n. 233122 1/2024)

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria..

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0233122 del 24/06/2024

Comune di **Ischia**

Via Nuova Dei Conti

civ. 41N

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1686

Subalterno: 7

Compilata da:

Errichiello Fulvio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Napoli

n. 8669

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Napoli

Instruzione protocollo n. NAD21121 del 20/06/2024

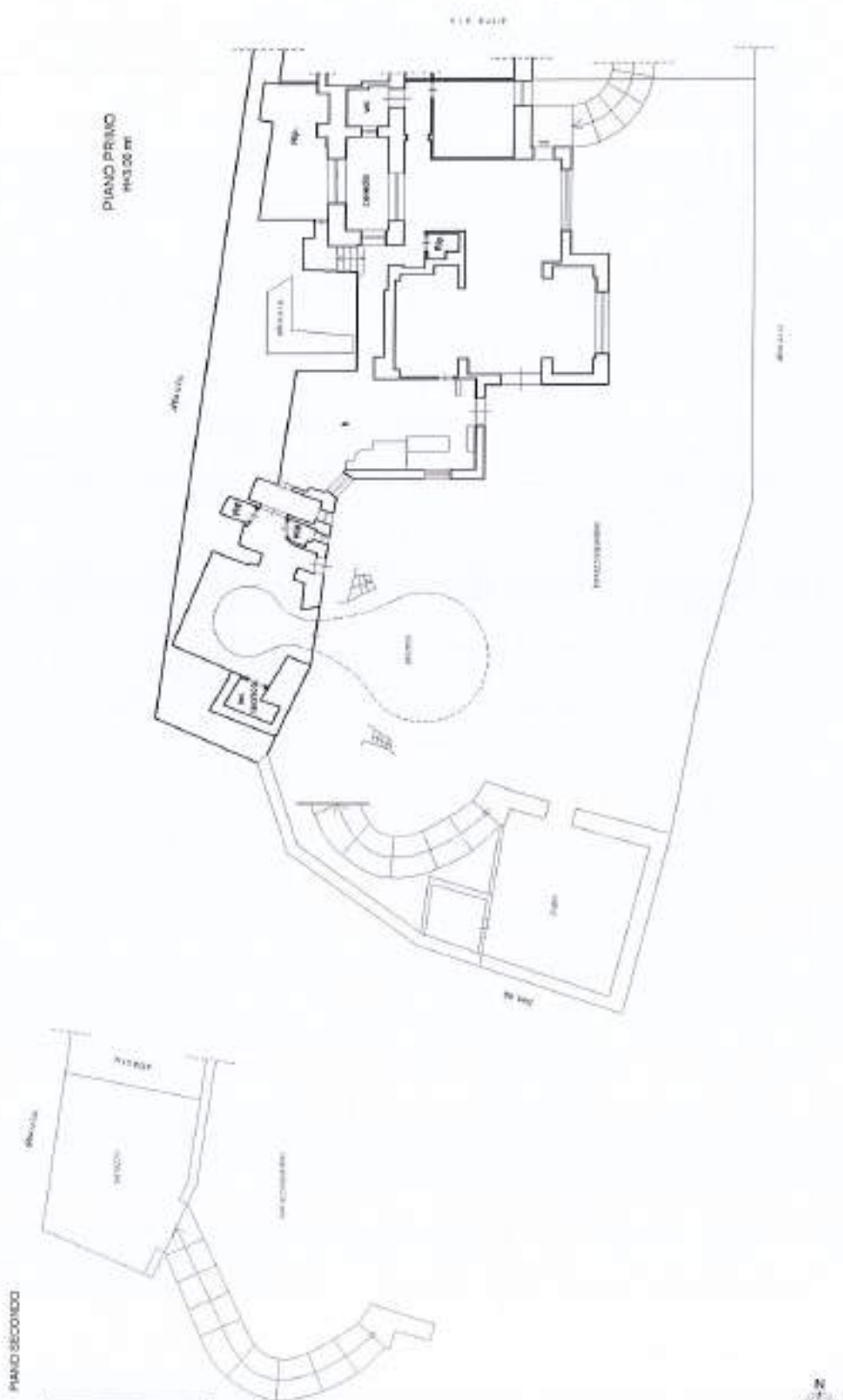
Comune di Ischia
VIA NUOVA DEI CONTI

cir. 41N

Identificativi Catastrali:
Sezione: 7
Foglio: 1686
Particella: 5
Subalterno: 5

Compilata da:
Erichiello Fulvio
Jacopo all'anno
Architetti
Prov. Napoli
n. 9669

Ultima planimetria in atti
Scala 1:200



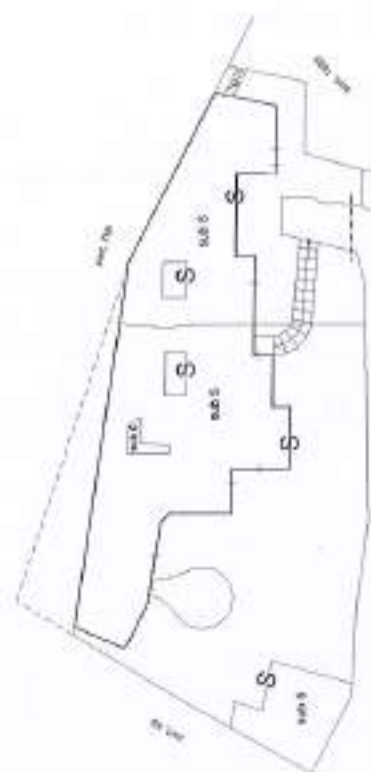
ELABORATO PLANIMETRICO	Comitato di: Ercichiello Pulvilo	Incarico all'albo: Architetti	Prov. Napoli	n. 8659
Comune di: Ischia	Sezione: Poggio 7	Particella: 1686	Protezione: 1406/201 del	
Descrizione grafica del stabilimento	Tipo: Magasin s.		del	Scala 1 : 500

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Napoli

Data: 08/09/2025 - T258381 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



ALLEGATO 04 – ATTO DI PROPRIETA' EX PARTICELLA 558



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI NAPOLI II^a

mp 5212

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE DI :

[REDACTED]

[REDACTED] e residente ad Ischia alla [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO :

[REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente alla via [REDACTED]

TITOLO :

L'atto per Notar Alfredo Albore di Forio del 11 dicembre 1976 reg.to ad Ischia il 20/12/76 al n°1555 Lire 156.000= ipoteca. -

- contenente la vendita della piena proprietà del seguente immobile sito in Ischia alla località "Montagnone" :

- appezzamento di terreno vigneto esteso circa are ventitre (23); confinante con via Montagnone, con beni degli eredi di [REDACTED] e con beni di [REDACTED]

Riportato in catasto alla partita 9034 fol.7 n°558 are 23 RD Lire 178.26 e L.82.80. -

PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La vendita ha riguardato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è fatta a corpo

e non a misura ed ha compreso ogni a censuario, successione, dipendenza, pertinenza, servitù e diritto di comunione comunque relativo. -

In particolare:

- la servitù passiva di passaggio a carico del fondo venduto dal [REDACTED] a favore del fondo limitrofo del [REDACTED] [REDACTED] come nascente dall'atto [REDACTED] [REDACTED] del 29/4/1968 e reg.to ad Ischia il 20/5/1968 al n°512 e trascritto a Napoli il 4/7/1968 ai n.ri 32396/23296. -

Detta servitù si esercita lungo il confine sud del terreno venduto. w-

Per quanto altro ci si riporta al titolo. -

[REDACTED]

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
NAPOLI 2.

[redacted] scritta il 7 GEN. 1977 al n. 417

Reg. Gen. d'erd. e al n. 258 Reg. particolare
in conformità del duplo rimasto in atti.

Esatto L.

L. 29000

IL CONSERVATORE SUP,
[redacted]



ARCHITETTO FULVIO ERRICHELLO

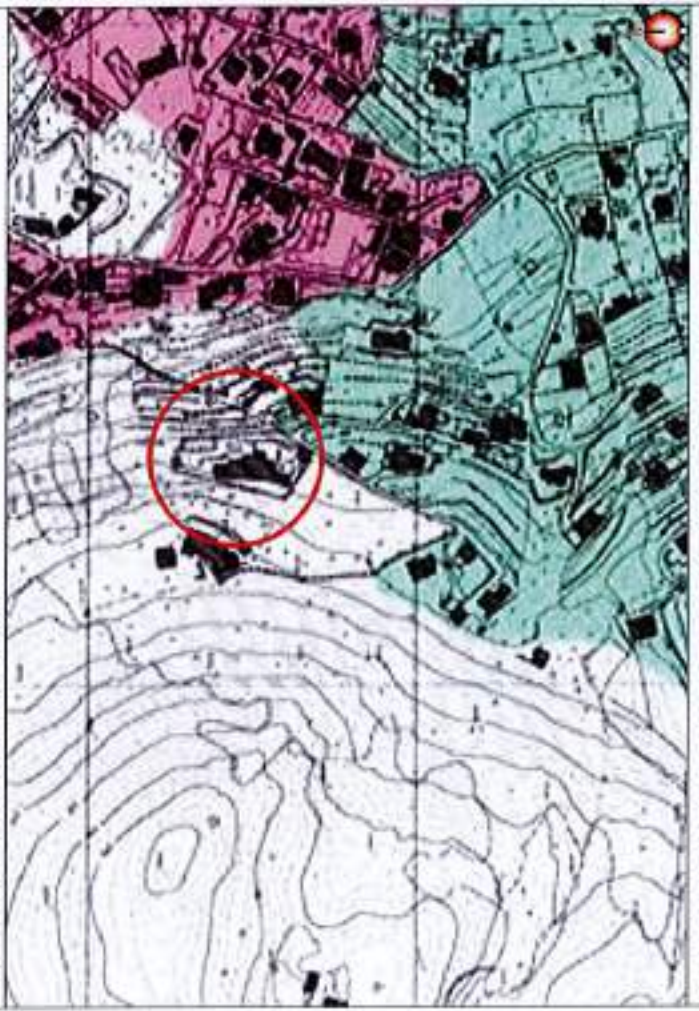
ALLEGATO 05 – ELABORATI GRAFICI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AEROFOTOGRAMMETRIA scala 1:5000



STRALCIO PRG - ZONA F1 - VERDE DI RISPETTO



PTP ISOLA D'ISCHIA - ZONA P.I. - PROTEZIONE INTEGRALE



MAPPA CATASTALE N.C.E.U. FOGLIO 7 P.IIA 1686 sub.5 e sub.7 scala 1:1000

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA
 RILIEVO STATO DEI LUOGHI
 NUOVA DEI CONTI N.11/
 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 scala indicata
 13/10/2014
 ARCH. PAVLO ENZO/STUDIO

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE
 FALLIMENTO N.209/2014
 MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 05

PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)

foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)

PIANO TERRA

LEGENDA



PERIMETRO MACROLOTTO M
(LOTTO 11.A)



AREA SCOPERTA DI PROPRIETA' LOTTO 11.B SU CUI GRAVA
SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE LOTTO 11.A

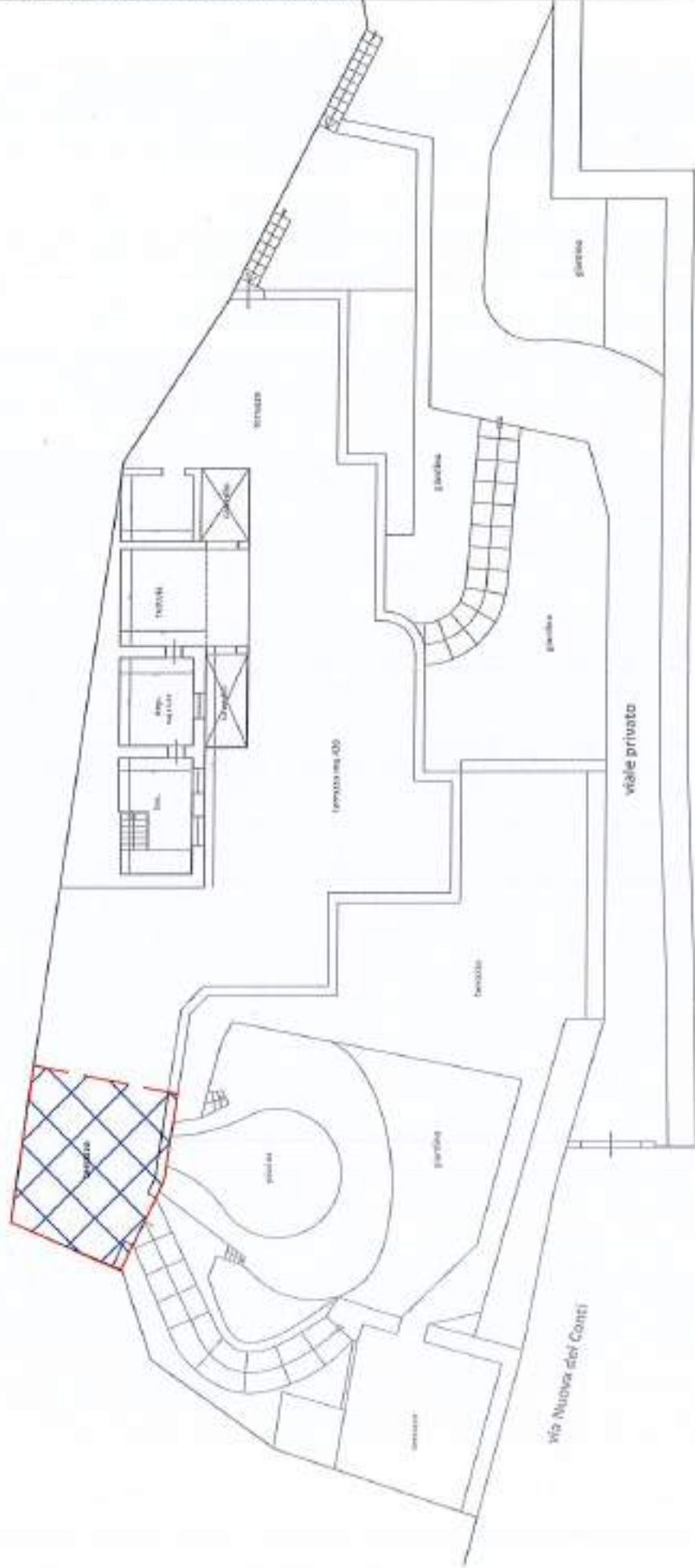


PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)
 foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
 e sub.7 (C/6 posto auto)
PIANO PRIMO

LEGENDA



**PERIMETRO MACROLOTTO M
 (LOTTO 11.A)**



TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.209/2014

MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 05

NUOVA DEI CONTI N.31/1 - PIANO TERRA
 RILIEVO STATO DEI LUOGHI

PIANTA PIANO PRIMO

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA

PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)

foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)

PIANO TERRA



PERIMETRO MACROLOTTO M
(lotto 11.A)



PIANTA PIANO TERRA
SUPERFICIE LORDA mq 414

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.209/2014

MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 05

NUOVA IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA
RILEVIO STATO DEI LUOGHI

PIANTA PIANO TERRA

TECNICO
ARCH. FILIPPO ENRICHETTO

PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)
foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)
PIANO PRIMO

**PERIMETRO MACROLOTTO M
(lotto 11.A)**



PIANTA PIANO 1°
SUPERFICIE LORDA mq 56.80



LEOPOLDO

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITE IN ISCHIA (NA) ALLA VIA
NUOVA DEI CONTI N.11/1 - PIANO TERZA
RIEVO STATO DEI LUOGHI
PIANTA PIANO PRIMO
L'INTERO
ARCA FUTURO EDIFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI-SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N.209/2014
MACROLOTTO M (LOTTO 11A) allegato 05

PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)

foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)

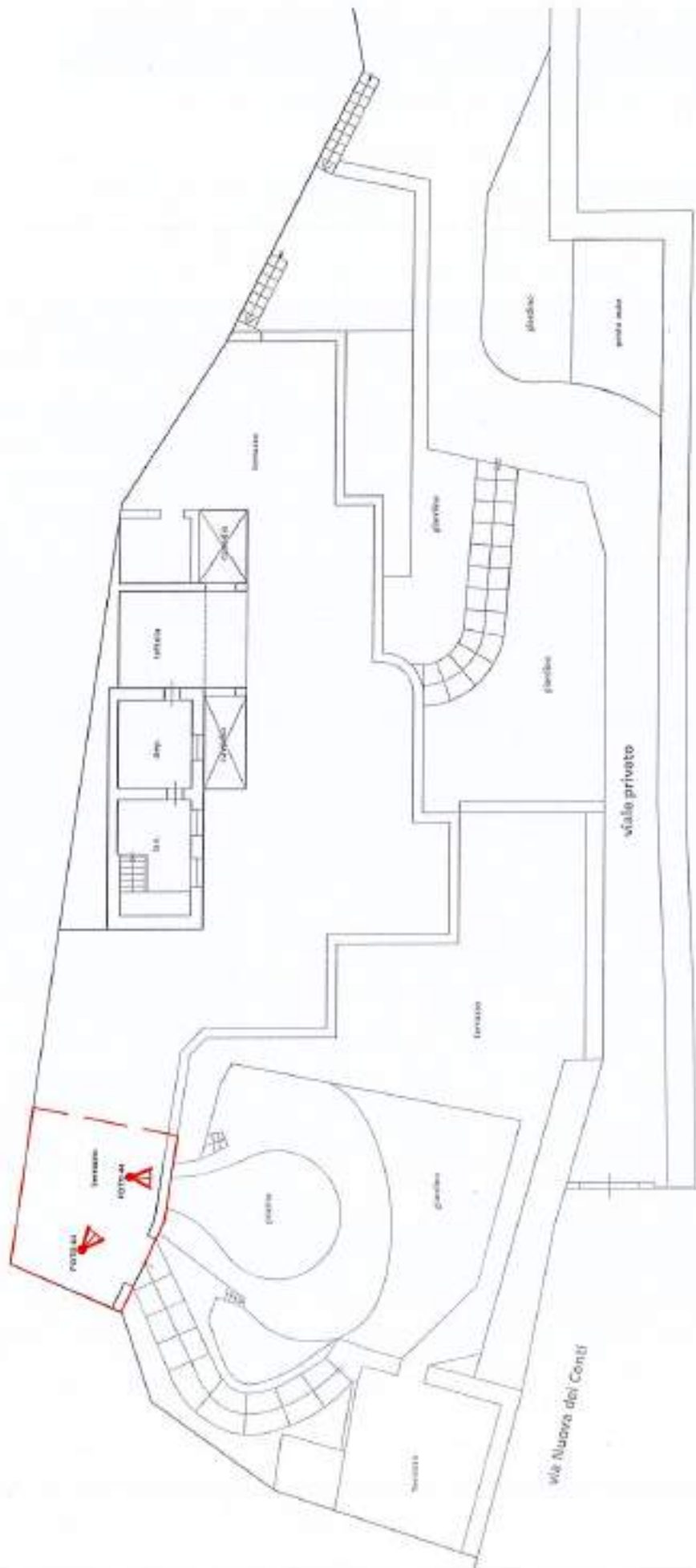
PIANO TERRA

PERIMETRO MACROLOTTO M
(lotto 11.A)



PLANIMETRIA MACROLOTTO M (LOTTO 11.A)
foglio 7, p.lla 1686 sub.5 (cat. A/7)
e sub.7 (C/6 posto auto)
PIANO PRIMO

PERIMETRO MACROLOTTO M
(lotto 11.A)



6



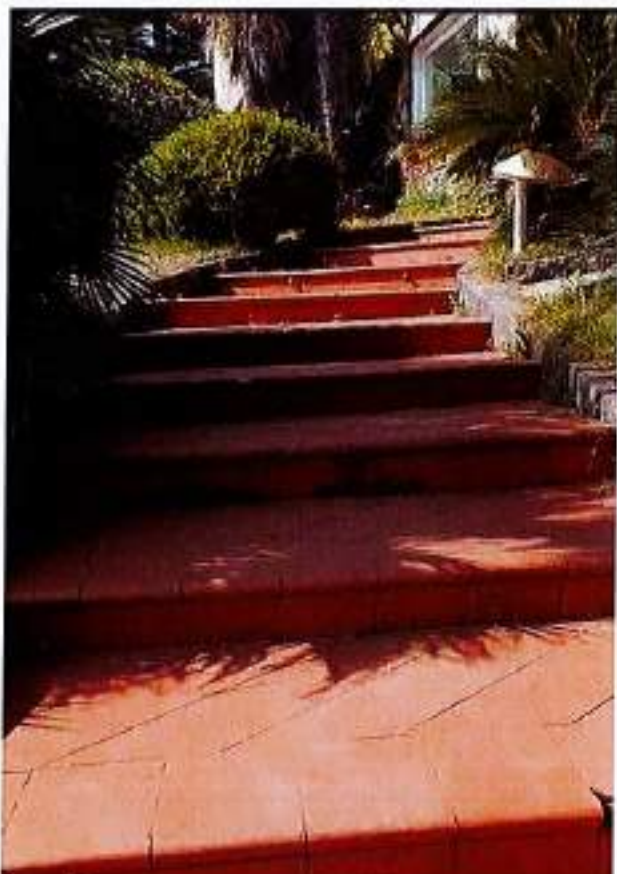


Foto 01 - accesso



Foto 02 - entrata



Foto 03 – esterno



Foto 04 – giardino



Foto 05 – giardino



Foto 06 – entrata



Foto 07 – salone



Foto 08 – salone



Foto 09 – salone



Foto 10 – salone



Foto 11 – disimpegno



Foto 12 – disimpegno



Foto 13 – camera



Foto 14 – camera



Foto 15 – servizio 1



Foto 16 – servizio 1



Foto 17 – disimpegno



Foto 18 – servizio 2



Foto 19 – disimpegno



Foto 20 – ripostiglio



Foto 21 – ripostiglio



Foto 22 – disimpegno



Foto 23 - disimpegno

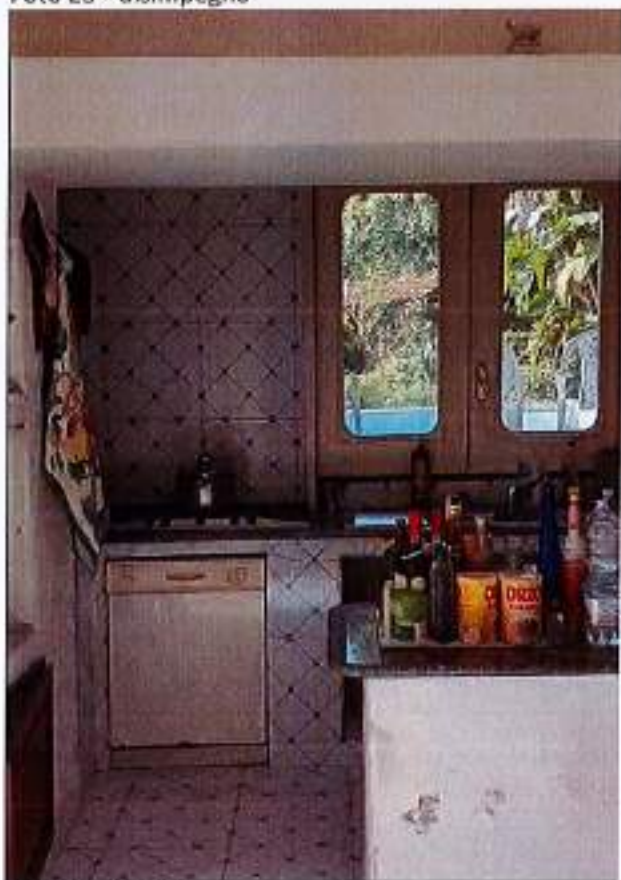


Foto 24 - cucina



Foto 25 – cucina



Foto 26 – cucina



Foto 27 – lato piscina



Foto 28 – servizio



Foto 29 – locale tecnico



Foto 30 – piscina



Foto 31 – piscina



Foto 32 – piscina

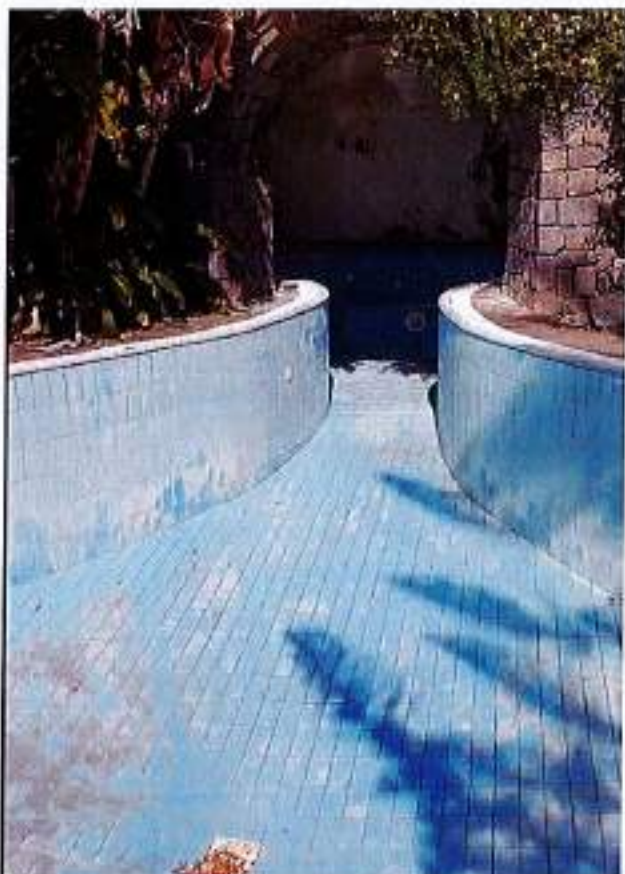


Foto 33 – piscina



Foto 34 – esterno



Foto 35 – patio

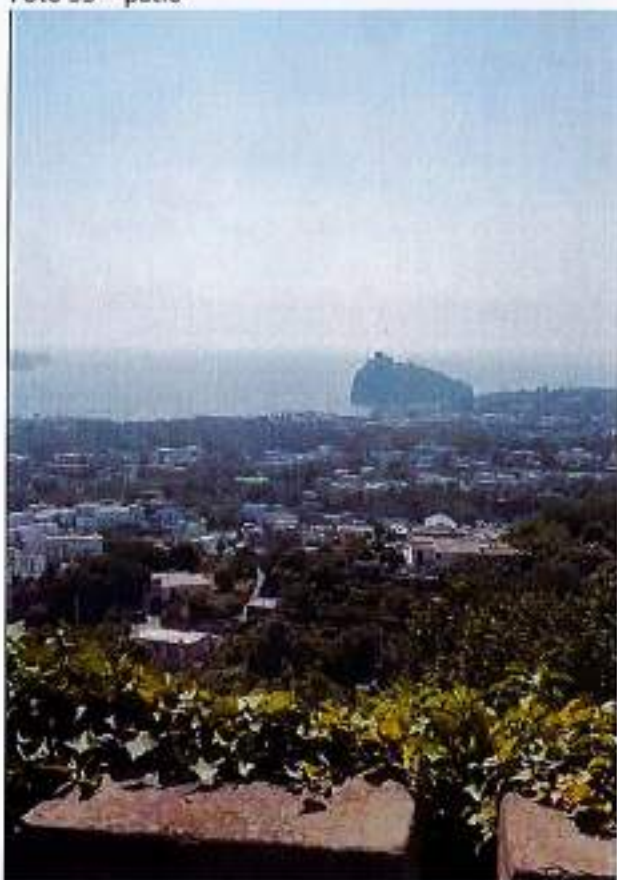


Foto 36 – vista panoramica



Foto 38 – vista panoramica

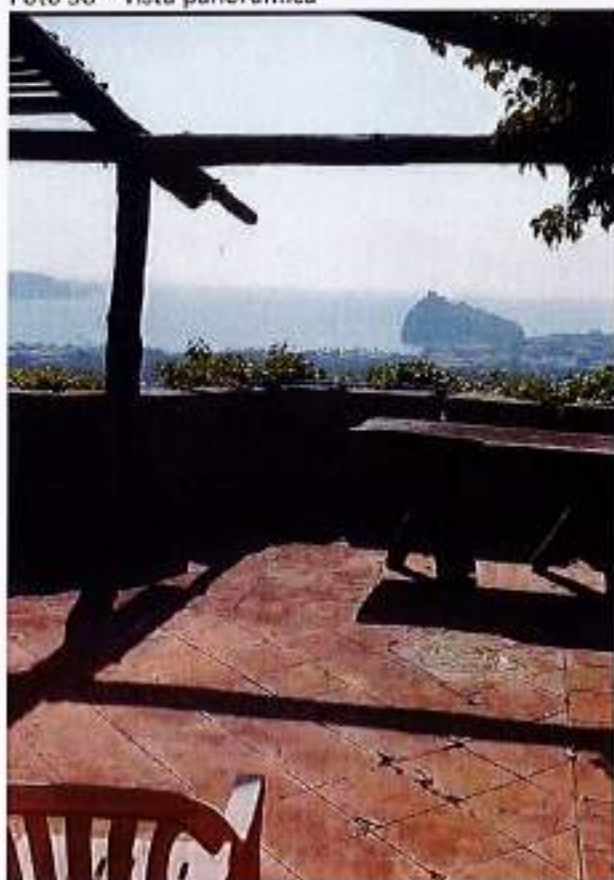


Foto 39 – vista panoramica



Foto 40 – cucina patio



Foto 41 – cucina patio



Foto 42 – giardino



Foto 43 – gradinata per terrazzo



Foto 43 – terrazzo

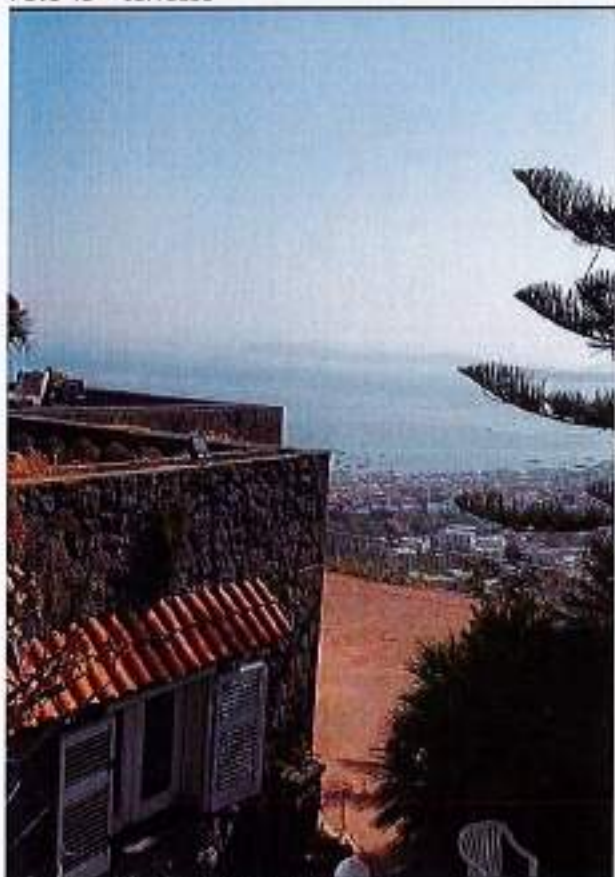


Foto 44 – esterno vista panoramica

ARCHITETTO FULVIO ERRICHIELLO

ALLEGATO 06 – ESTRATTO VALORI IMMOBILIARI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ISCHIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20A%20MONTE%20VARIANTE%20SS.%20270%20-%20PIL-ASTRI

Codice zona: %20-%20SANT'ANTUONO%20-%20CAMPAGNANO

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	4,8	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	3,3	5,1	L
Box	Normale	920	1400	L	3,2	4,9	L
Ville e Villini	Normale	1900	2900	L	5,1	7,7	L

Stampa

Legenda

Geopoi

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni



ALLEGATO 07 – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE TECNICA

ARCHITETTO FULVIO ERRICHELLO

ALLEGATO 08 – DOCUMENTAZIONE TECNICA

AVVERTENZE

Al sensi dell'art. 4 del R. D. 16. 11. 1939 n. 2229 il costruttore prima di iniziare opere nelle quali debba essere impiegato conglomerato cementizio semplice o armato, la cui stabilità possa comunque interessare la incolumità delle persone, ha l'obbligo di presentare alla Prefettura di Napoli tramite questo Comune, la denuncia, corredata di una copia del progetto.

Al termine dei lavori, sia se, eseguiti con l'impiego di conglomerato cementizio semplice o armato, sia se eseguiti con materiali ordinari, per ottenere la licenza di abitabilità, dovrà presentare relazione al direttore dei lavori, dalla quale risulti che i lavori stessi sono stati regolarmente controllati dal medesimo, sia per quanto riguarda la statica e sia per i materiali impiegati.

Prima di iniziare i lavori è fatto obbligo di prendere preventivi accordi con l'ENEL nel caso che la costruzione interessi il percorso di linee elettriche di alta e bassa tensione.

Nel caso che l'Ufficio Acquedotto (E.V.L.) non abbia la possibilità di provvedere all'attaccamento idrico sulla condotta pubblica, il titolare della presente è obbligato a costruire apposito serbatoio per la provvista d'acqua.

La legge urbanistica, fra l'altro, ha stabilito all'art. 41 sexies l'obbligo di riservare apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Nel cantiere dovrà essere esposto in permanenza, durante l'esecuzione dei lavori, un cartello nel quale devono risultare indicati il nome e cognome o la ragione della ditta proprietaria, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice dei lavori stessi ed il numero e data della presente licenza.

La retroscritta licenza edilizia è subordinata alla messa a dimora di n.20 alberi di alto fusto nel terreno circostante il progettato fabbricato.

P. I. GIAMSO



Comune d'ISCHIA

Progetto di un villino

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DELLA CAMPANIA
NAPOLI

NULLA Osta di competenza al rilascio della licenza
edilizia alla ~~condizione di~~ 1971 alla Nota n° 3877
del 15 LUG. 1971 salvo l'osservanza
delle vigenti norme urbanistiche.

IL SOPRINTENDENTE

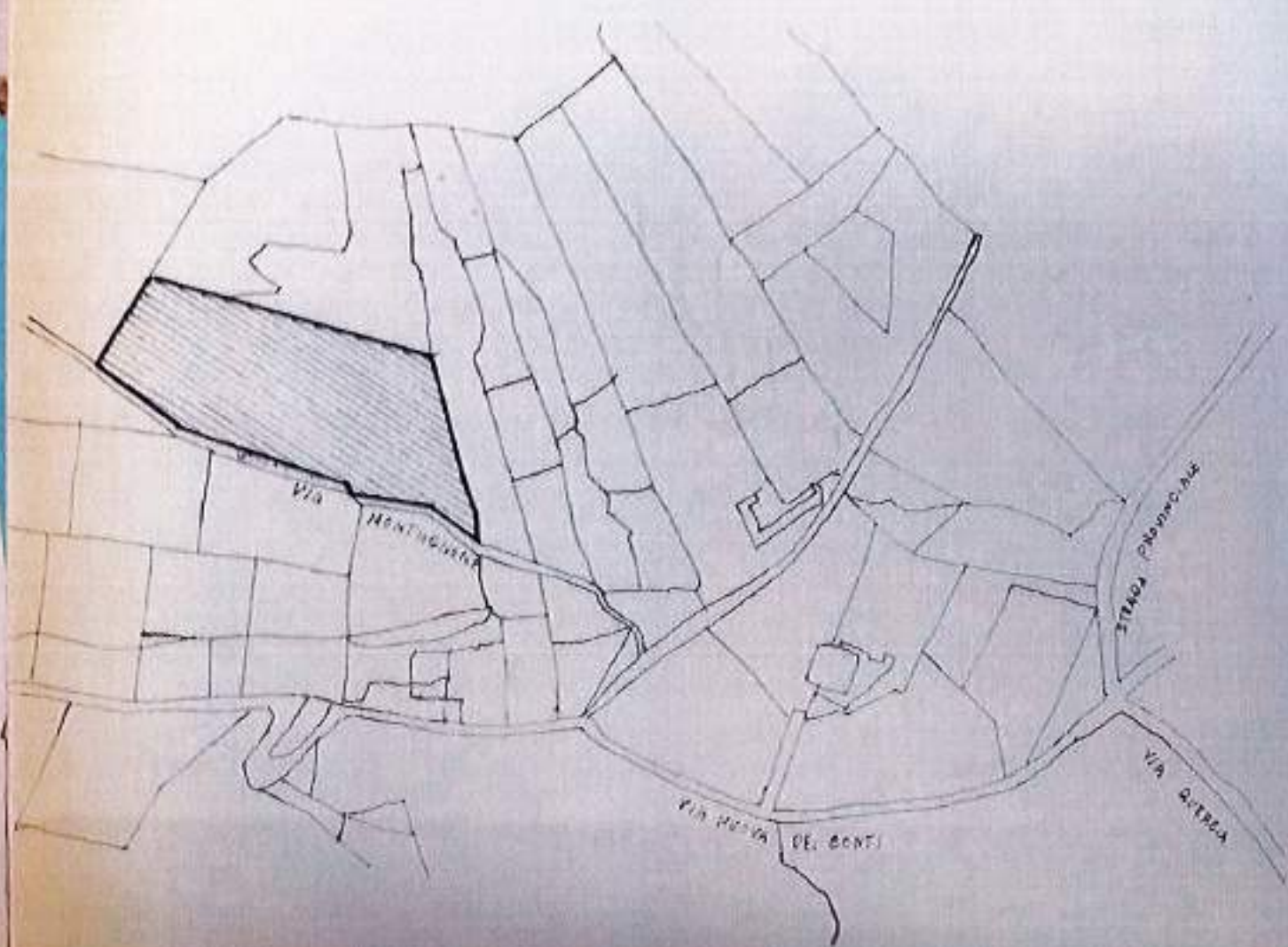
Il proprietari:

[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED]

SOPRINTENDENZA
AI MONUMENTI
NAPOLI
N. di pratica 3877
Classe
Data 23 FEB 1971

Il tecnico: geom. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



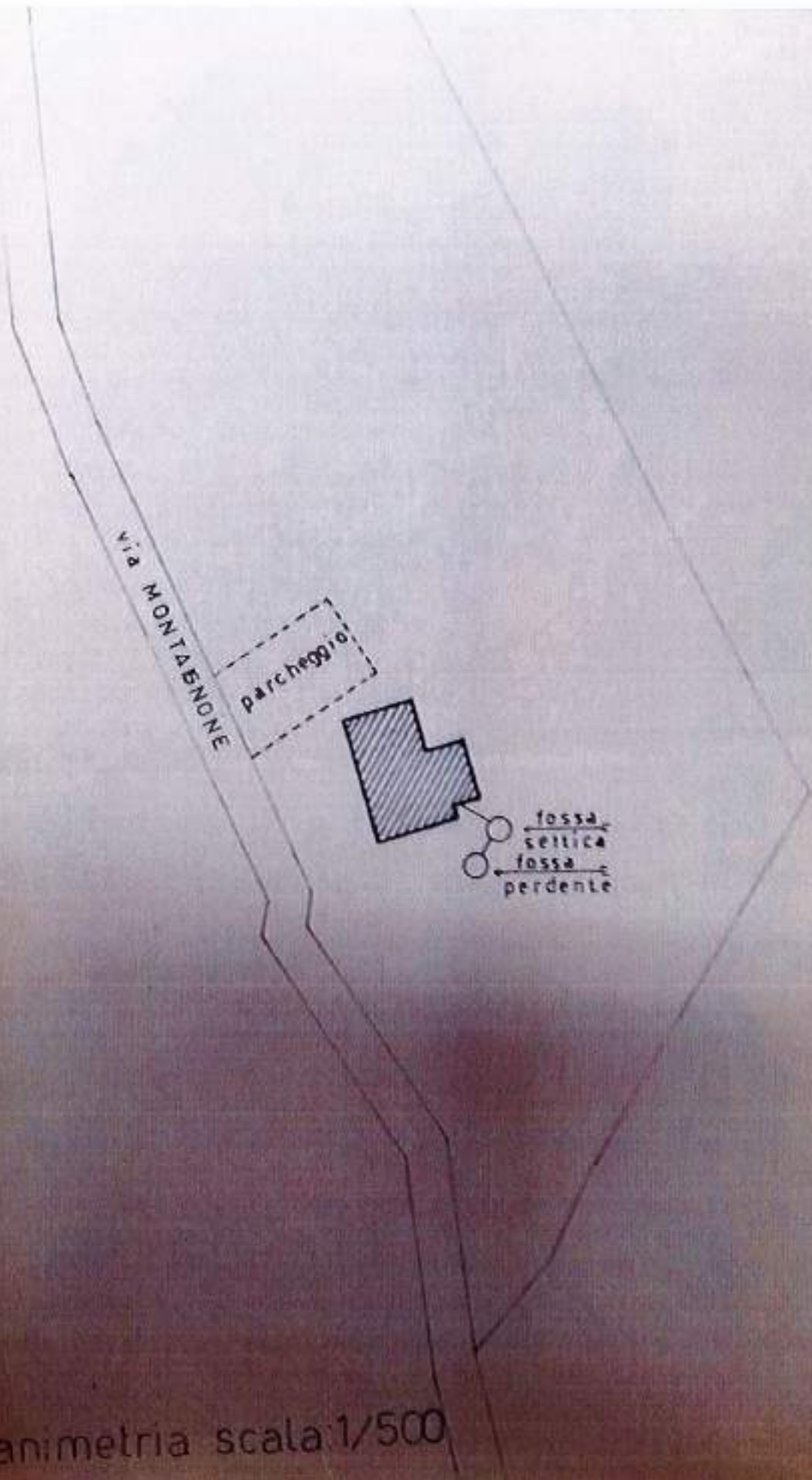
Planimetria foglio 7

part. n° 64/b; 64/c; 32; 63/b

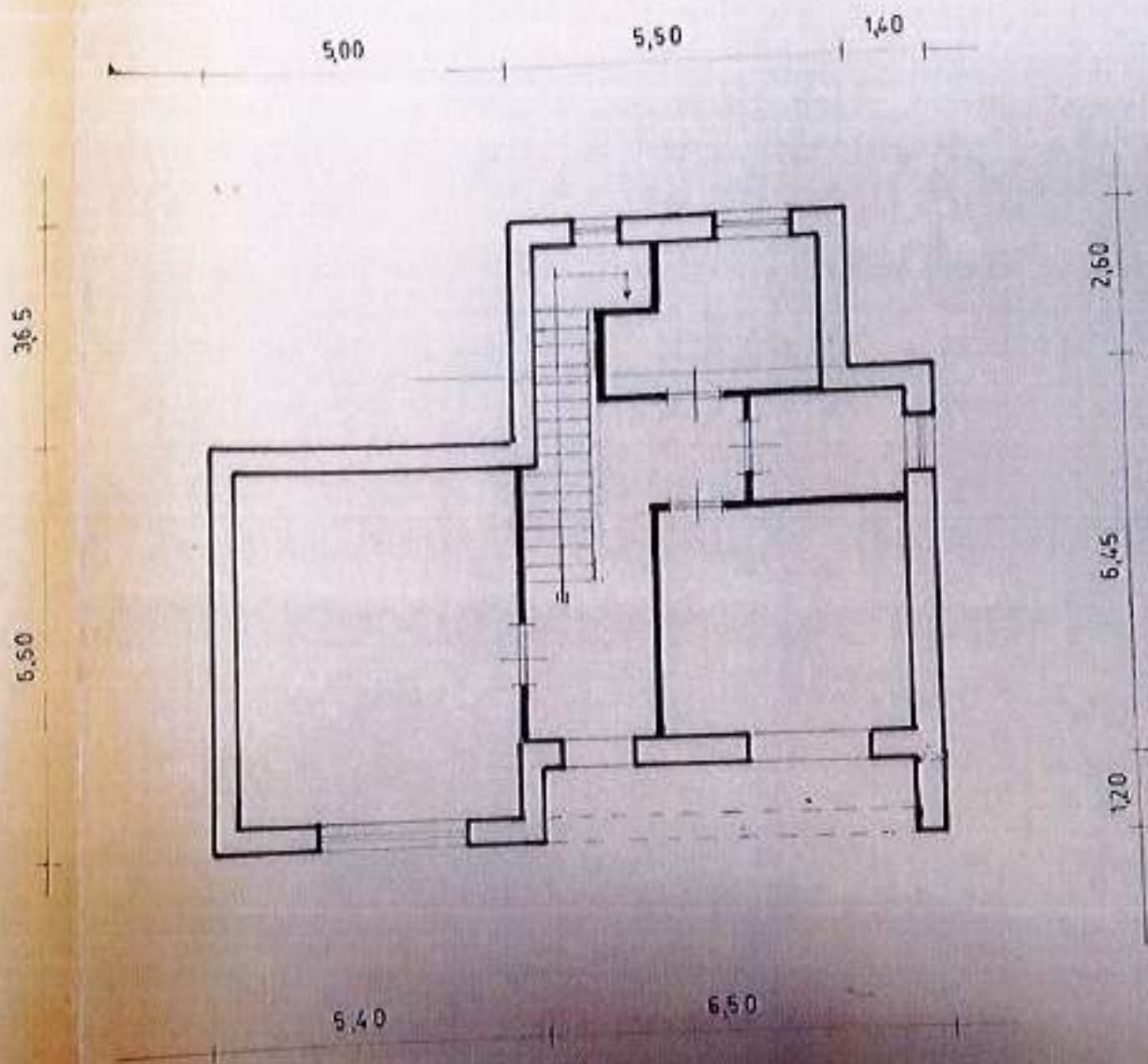
superficie totale = mq 4736

volume fabbricato = mc. 470

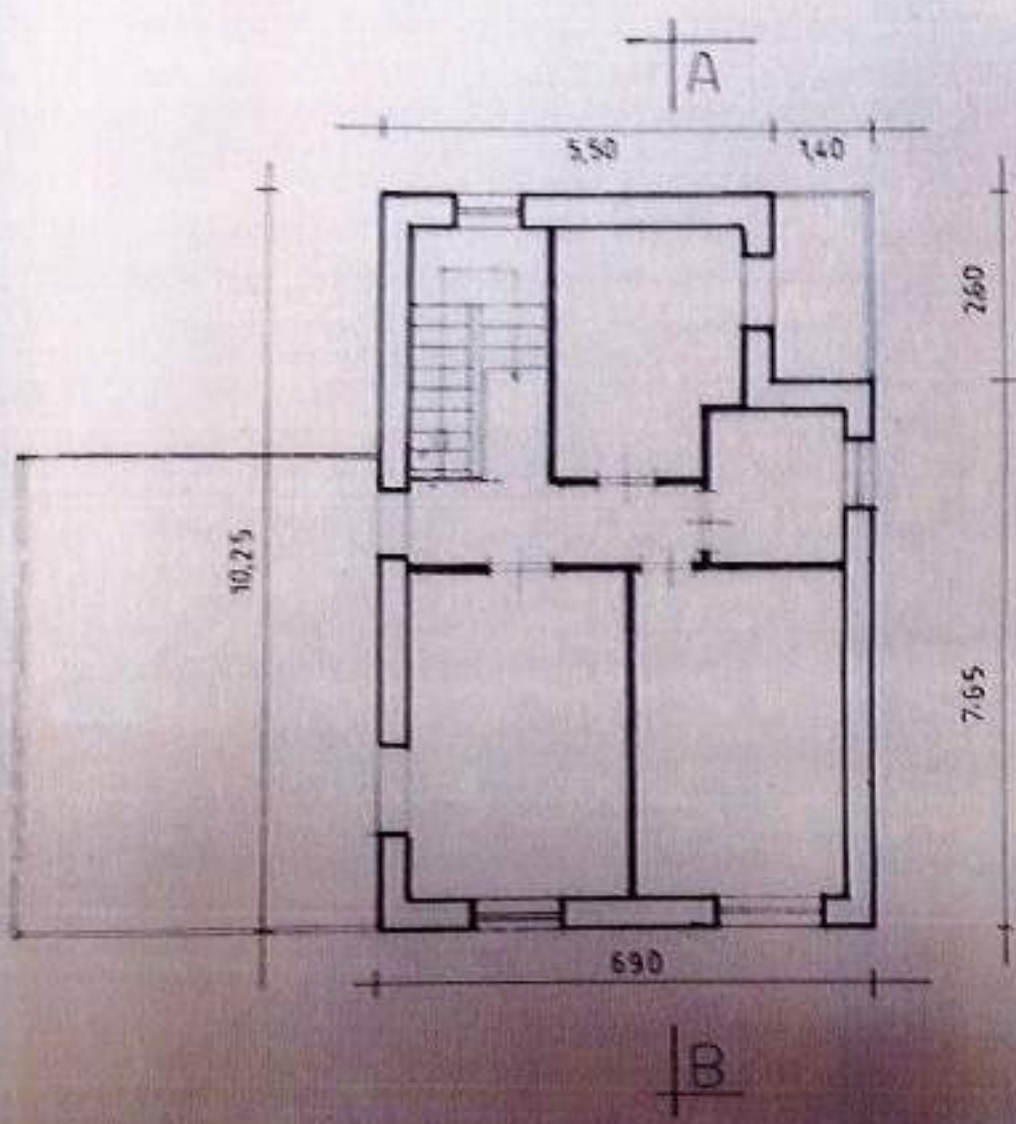
indice risultante: $\text{mc./mq} = 0.10$



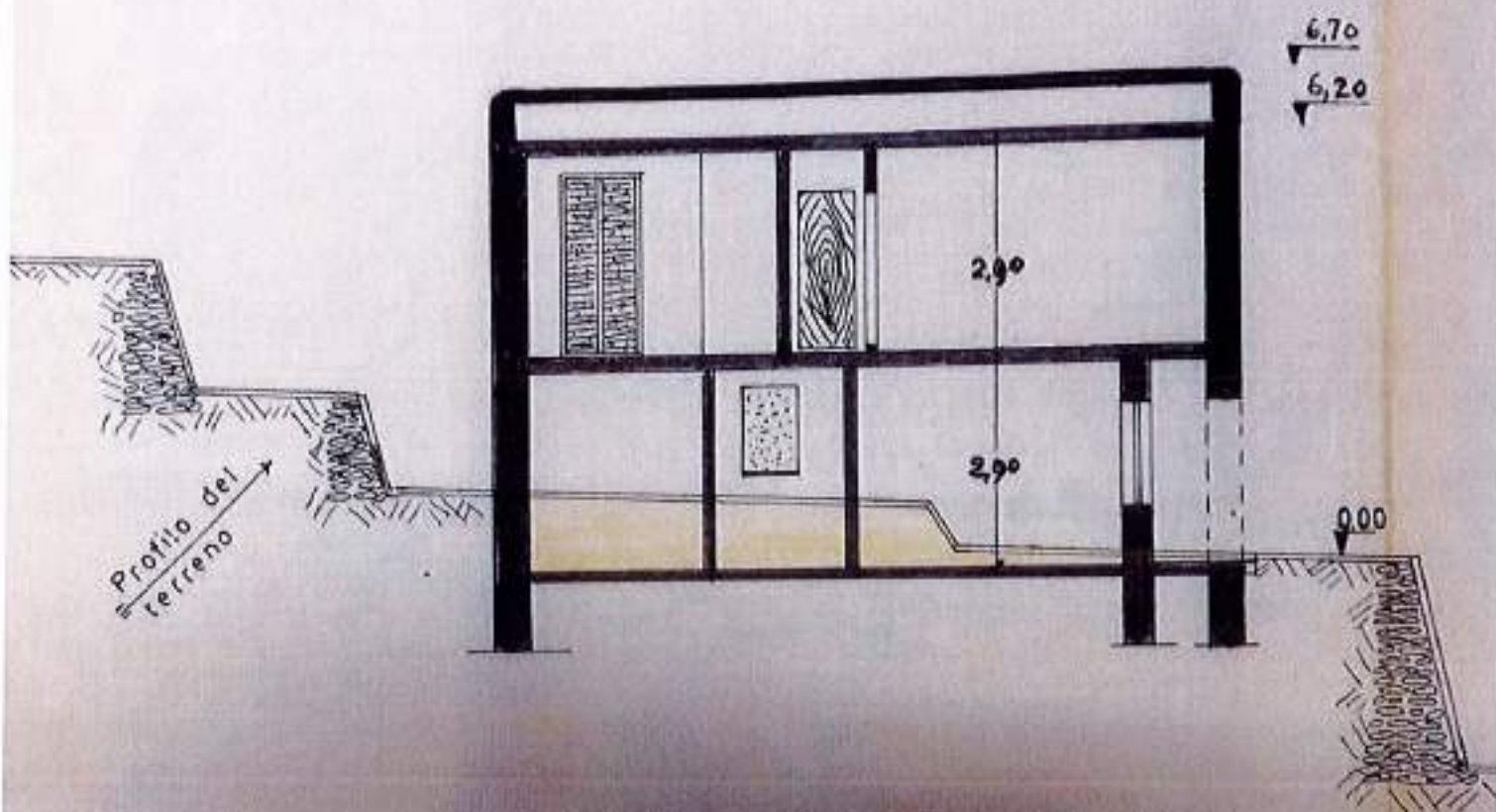
Planimetria scala 1/500



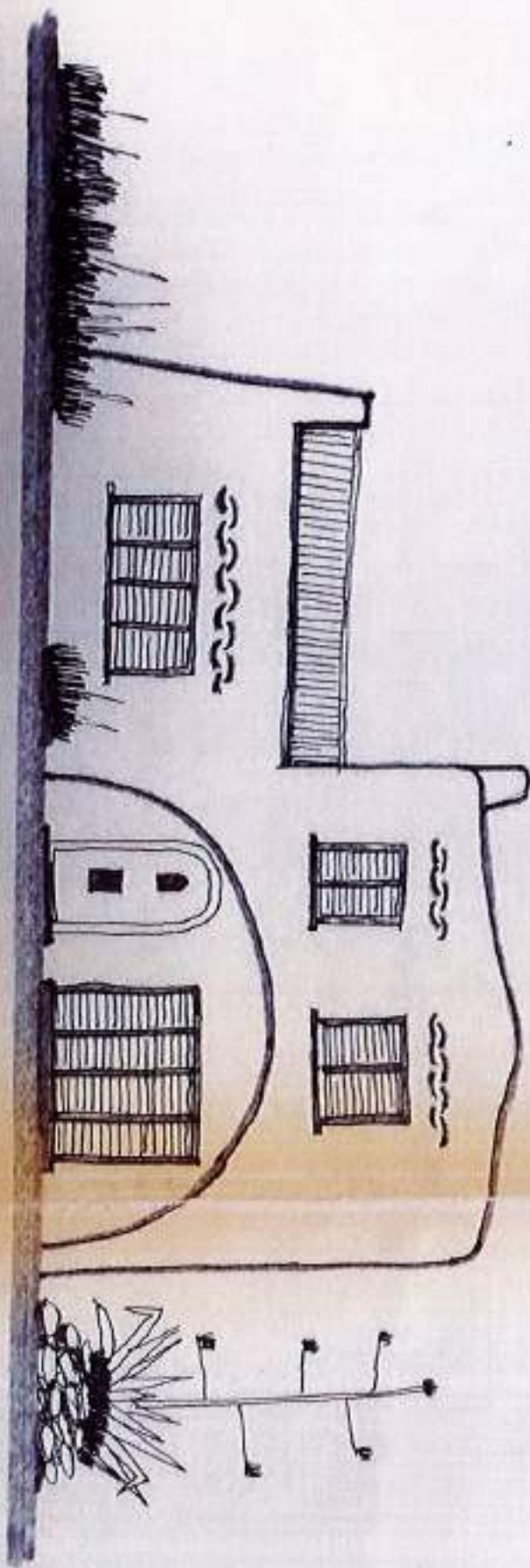
Pianta piano terra scala 1/100



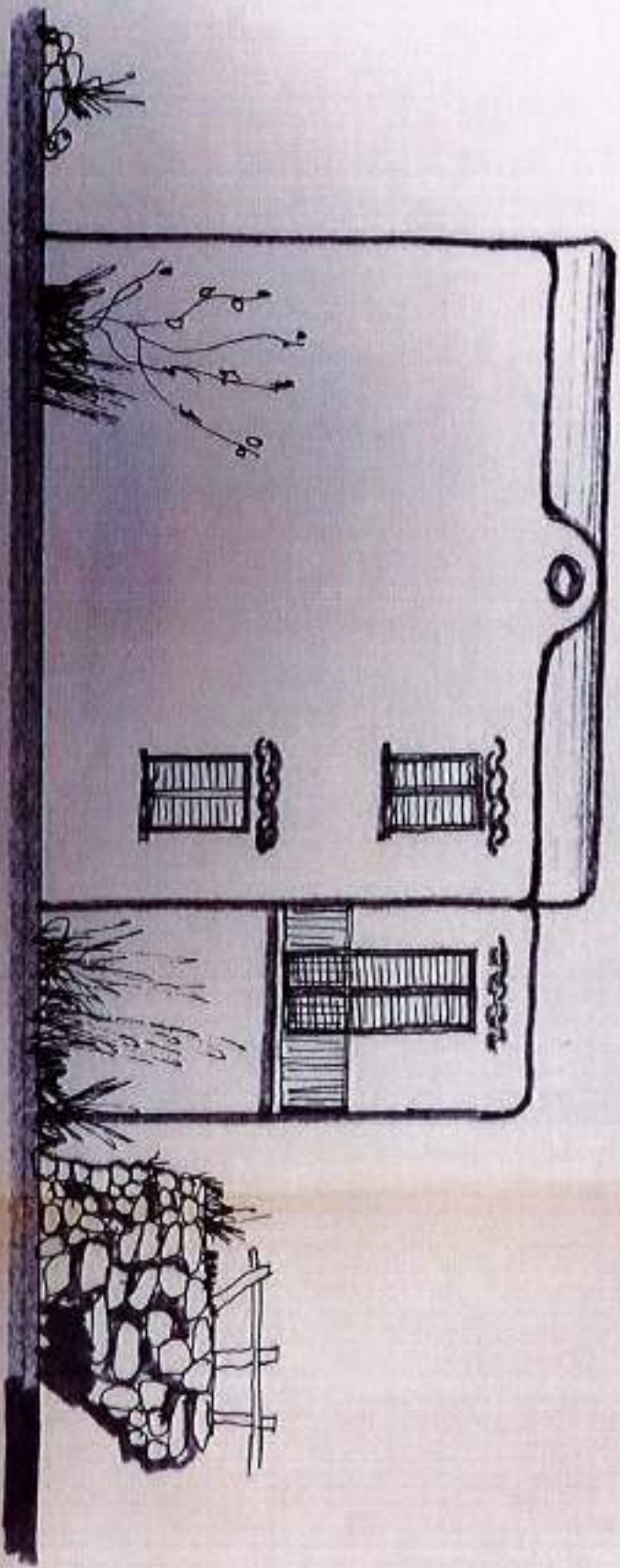
Pianta primo piano scala: 1/100



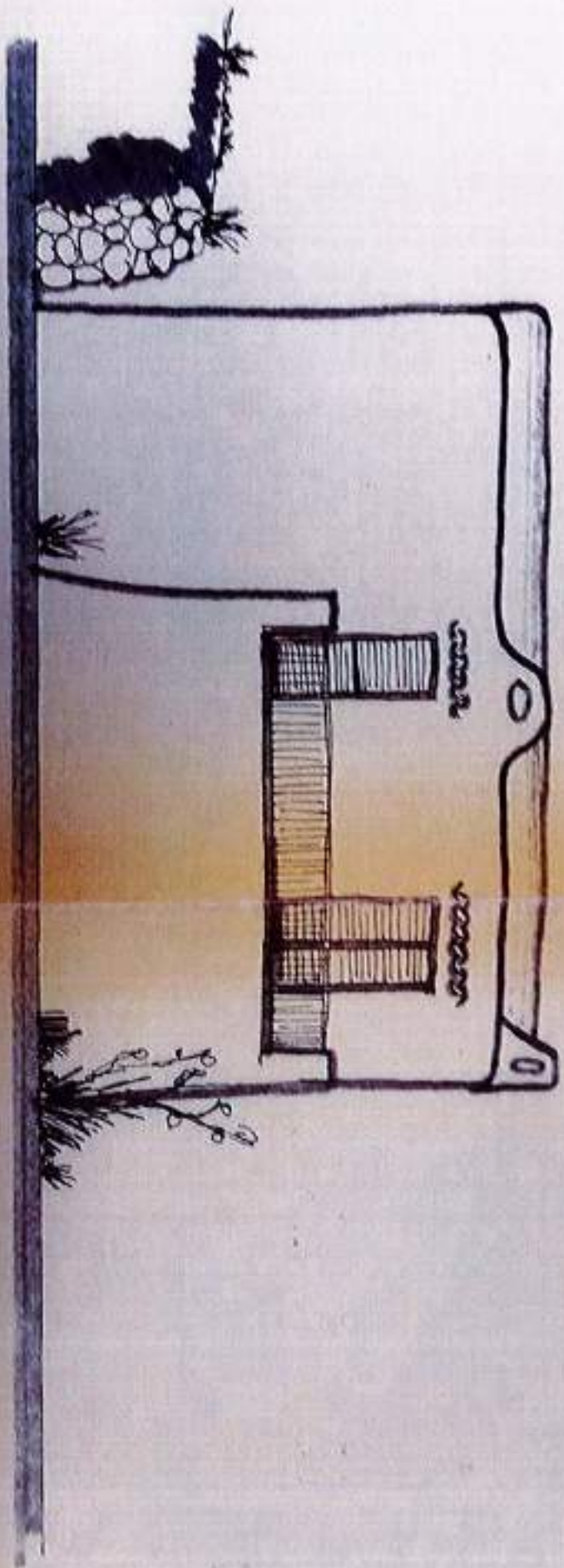
Sezione A-B scala: 1/100



Prospetto Sud

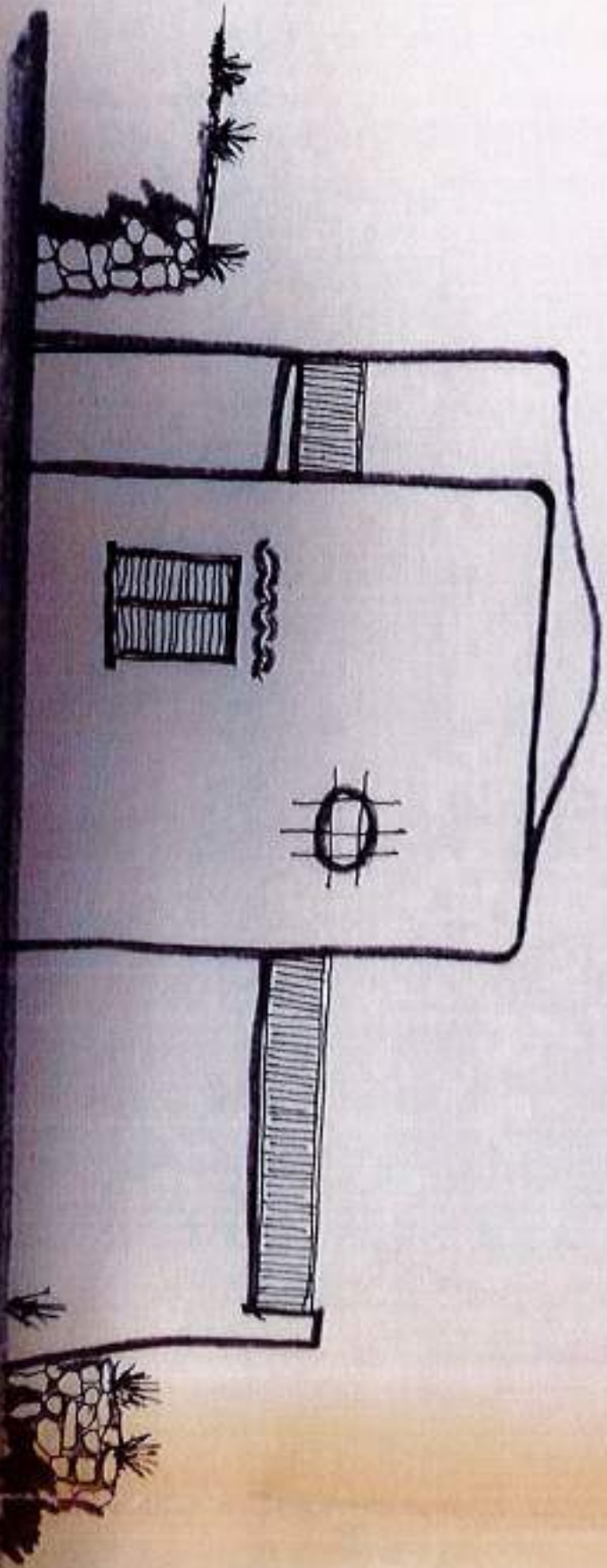


Prospetto Est



Prospetto Ovest

Prospetto Nord



COMUNE DI ISCHIA

(PROVINCIA DI NAPOLI)

STAZIONE TERMO - BALNEARE - CLIMATICA DI SOGGIORNO E FURBIANO
ESTIVA ED INVERNALE

Prot. n. 1953

Ischia, 19 febbraio 1971

OGGETTO: .Costruzione villino alla Via Nuova dei Conti

RACCOMANDATA

Alla SOPRAINTENDENZA AI MONUMENTI

NAPOLI = P. [redacted]

e, per conoscenza:

Al [redacted]

Via nuova Cartaromana

ISCHIA

Per parere di competenza di codesto Ufficio si viene
l'unito progetto, in triplice copia, per la costruzione di un
villino alla Via Nuova dei Conti di proprietà dei signori [redacted]
[redacted] e [redacted]

La locale Commissione edilizia, per quanto di competenza
ha espresso parere favorevole nella seduta del 10/2/1971.

Si avverte, comunque, l'interessato, cui lo scrivente è
diretta per conoscenza, che la decisione della Commissione edili-
zia non comporta la definitiva approvazione del progetto e
che, pertanto, il rilascio della licenza edilizia, qualora sia
ordinato all'approvazione di competenza della Soprintendenza
ai Monumenti ed alla definitiva decisione dello stesso Ufficio.

Il [redacted]
[redacted]

85
70

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI
DELLA CAMPANIA

Napoli, 15 LUG. 1971

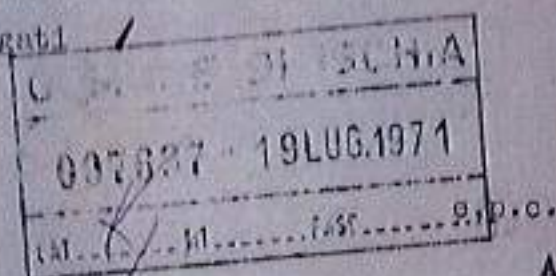
Prot. N. 3847

AL COMUNE DI

Risposta 1953 del 19/2/71

ISCHIA

Allegati 1



AI SIGG. [REDACTED]

E [REDACTED]-VIA NUOVA

OGGETTO: ISCHIA-Via Nuova dei

CARTAROMANA-ISCHIA

Conti-costruz.Fabb.to per conto dei sigg. [REDACTED]

In merito al progetto sopra indicato, per il quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 15/2/1971 questa Soprintendenza, per quanto attiene i compiti di stretta competenza ai fini della tutela panoramica e paesaggistica della località, esprime, ai sensi dell'art.7 della legge 29-6-1939 n.1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, il NULLA-OSTA all'approvazione.

Codesto Comune tuttavia è tenuto ad accertare nella propria competenza, prima del rilascio della licenza edilizia, la ammissibilità o meno del suddetto progetto in ordine alle disposizioni sancite dalla legge 6-8-1967 n.765.

Si trasmette vistata una copia del grafico.

RIC.AN.MA

IL SOPRINTENDENTE
[REDACTED]

CONTESTO Norme e pareri sul progetto presentato da _____

RELAZIONE URBANISTICA

La domanda relativa alla pratica emarginata, presentata in data 28/9/1981
a 15878 riguarda la richiesta di concessione per il rinnovo di licenza
del 28/10/78 per una casa

in 1/10 locale Montepiano n° civ. _____ sul mappale F. 7
particella n° 64/b - 64/c - 64/d - 63/b

Allegati all'istanza:

- 1) DEMANDA IN CARTA BOLLATA
- 2) 1/2 COPIE SCHEMI DI PROGETTO APPROVAZIONE (CARUSTINO TERRAZZANO) REGIONE CAMPANIA
- 3) 1/2 COPIE PROGETTO STRADALE APPROVATO DALLA REGIONE CAMPANIA
- 4) 1/2 COPIE TITOLO DI PROPRIETA'
- 5) _____

Completamento istanza richiesto in data _____ prot. n° _____

La costruzione cade in zona del Piano Regolatore Generale F₁-FUORI C. EDIFICATO
zona avente le seguenti prescrizioni, che si comparano a fianco con quel-
le del fabbricato in oggetto:

	Prescr. ed. di P.R.G.	Dichiarati in prog.	Rilevati dall'Uff.
- Superficie fondiaria	mq.	4736	
esistente	mq.		
- Superficie coperta di progetto	mq.		
totale	mq.		
esistente	mq.		
- Volume di progetto	mc.	470	
totale	mc.		
- Volume interrato	mc.		
- Altezza massima	ml.		
- Rapporto di copertura	mq/mq.		
- Indice di fabbricabilità	mq/mq.	<u>Diversi da ogni costruzione</u>	
- Distanze dai confini	ml.		
- Distanze dai fabbricati	ml.		

Viene inoltre rilevato che: _____

3/7/1982

IL TECNICO COMPILATORE



COMUNE DI ISCHIA

PROVINCIA DI NAPOLI

STAZIONI DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO ESTIVA ED INVERNALE

y

PROT. N° 20203

Addi 28 DIC. 1982

OGGETTO : Richiesta concessione edilizia

Legge Reg. 20/3/1982 N° 17

Al Sig. [REDACTED]

Via [REDACTED]

ISCHIA

Con riferimento alla Sua istanza del 28.9.1981
prot. n° 15878 tendente alla richiesta di concessione
di un villino alla Via Montemone
si comunica che a seguito della pubblicazione della legge
in oggetto, contenente le norme transitorie per le attivi-
tà urbanistico edilizie nei comuni della Regione, ogni de-
terminazione in merito a detta richiesta è sospesa.



IL SINDACO

COMUNE D'ISCHIA

PROGETTO PER RIPRISTINO DEI TERRAZZAMENTI,
RICOSTRUZIONE DI MACERIE CON CISTERNA E
MURI DI RECINZIONE AL TERRENO AGRICOLO
PROPRIETÀ: [REDACTED]

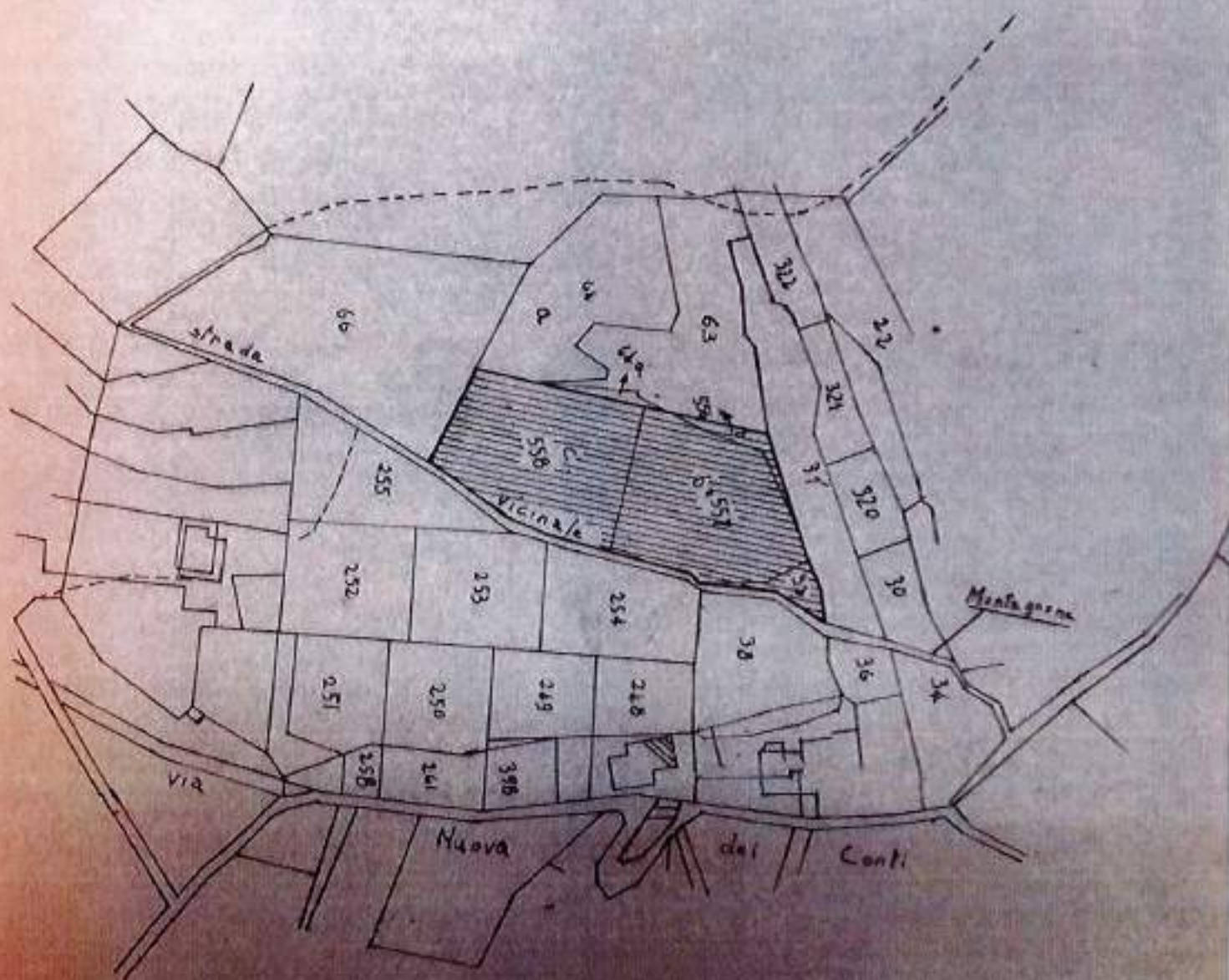
IL PROPRIETARIO:

[REDACTED]

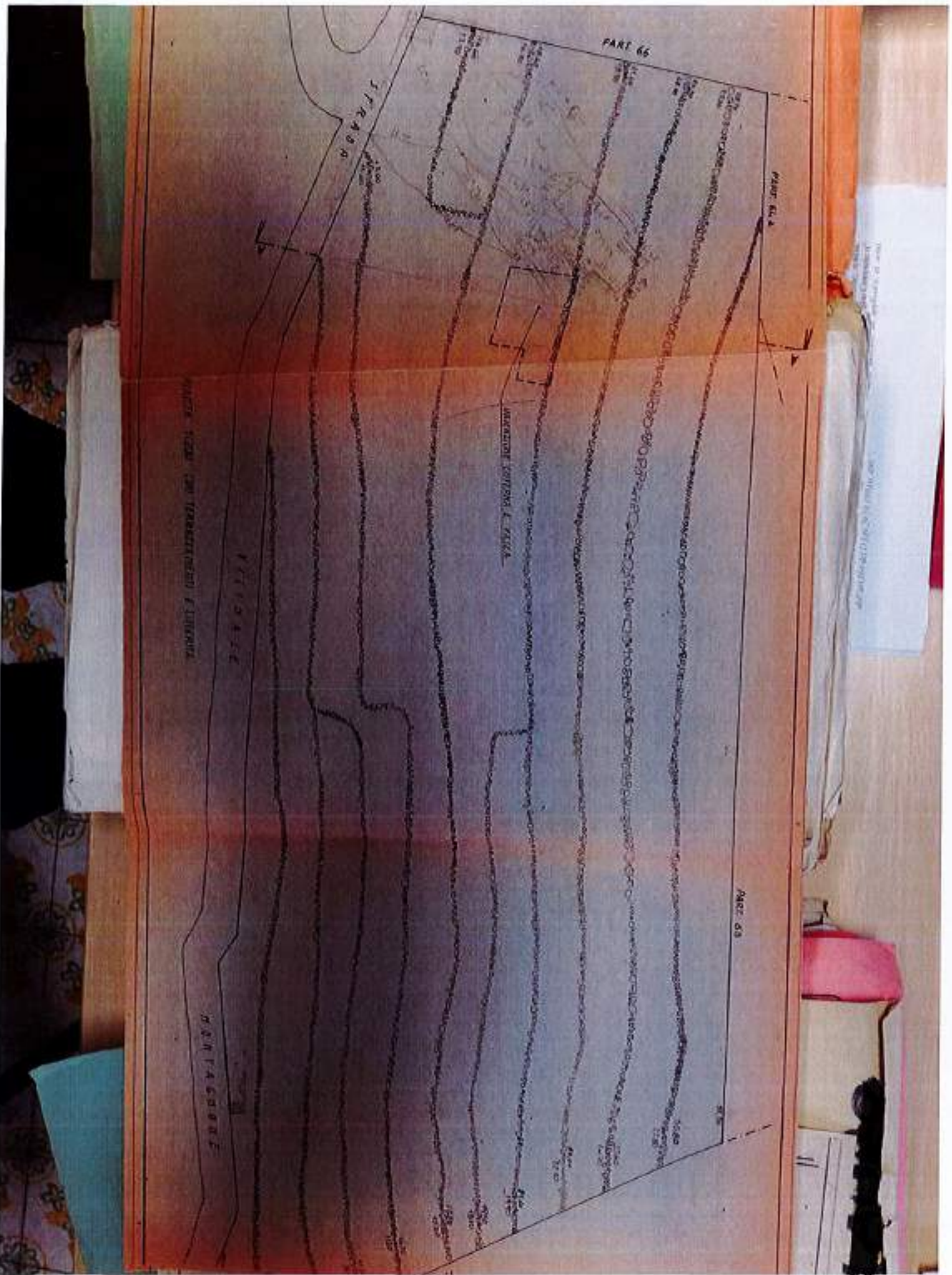
IL TECNICO:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[Handwritten signature and stamp]

12 LUG. 1979



STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000
FOGLIO 7 - PART. 32 - 556 - 557 - 558



PART 66

PART 65A

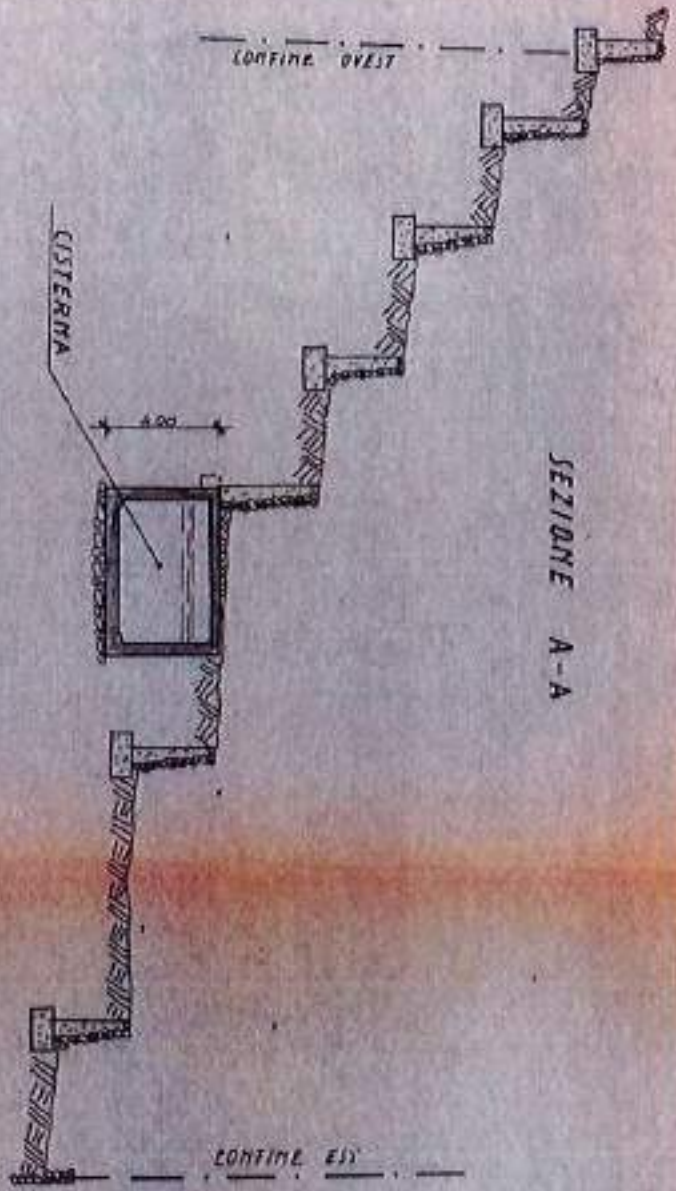
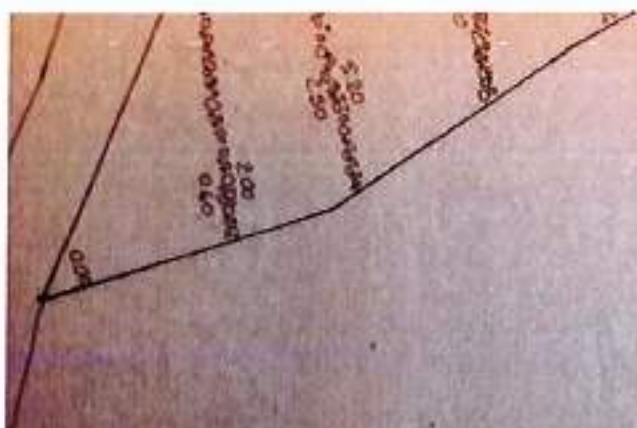
MATERIAL STORAGE AREA

STAIRS

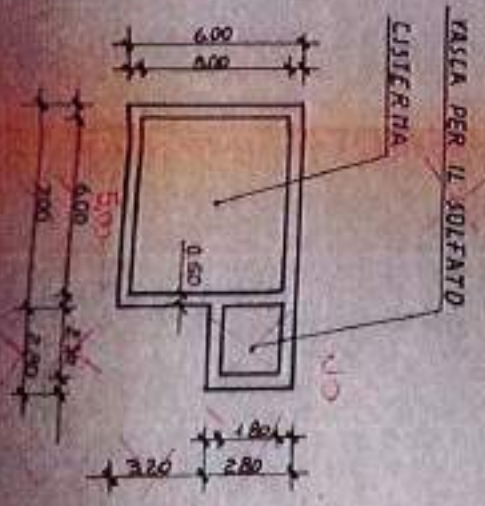
MAIN PASSAGE

PART 65

Handwritten text on a white paper strip, possibly a note or label, partially obscured by the drawing.

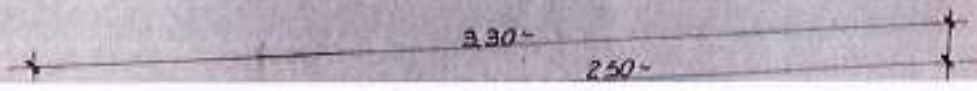


SEZIONE A-A

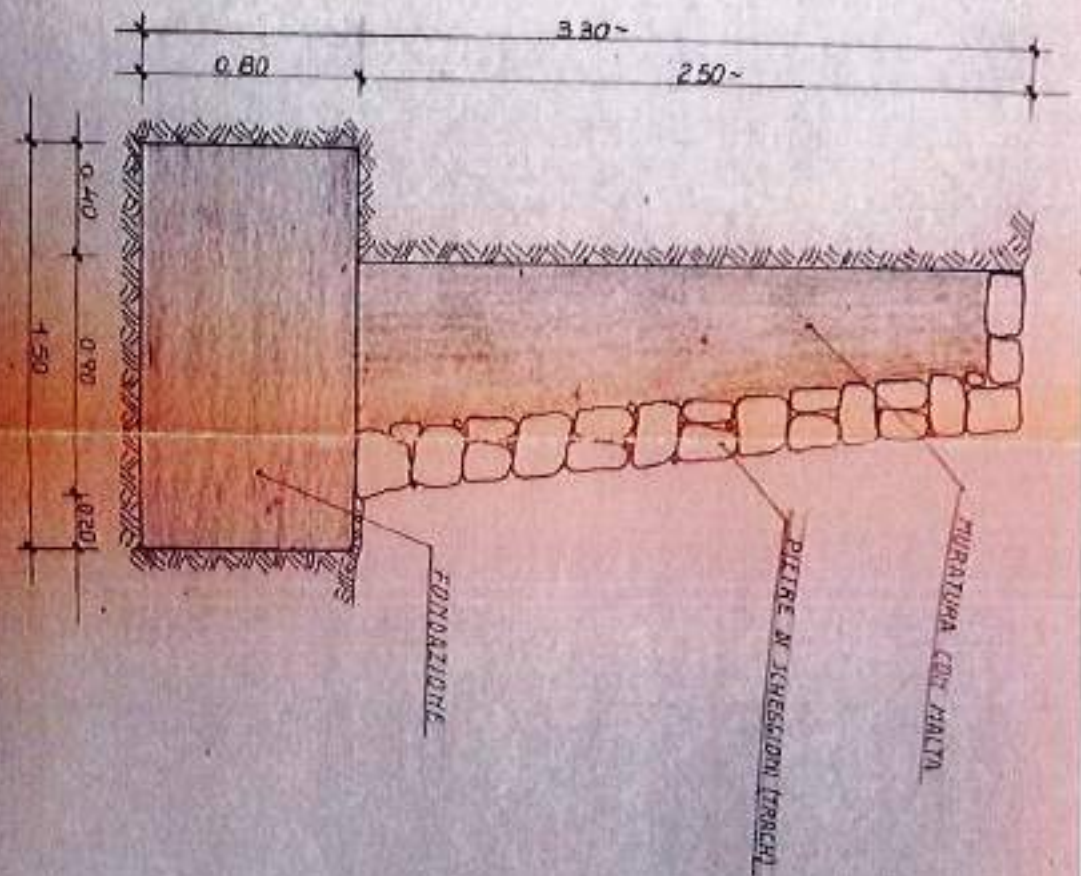


PIANTA CISTERNA E VASCA PER IL SOLFATO

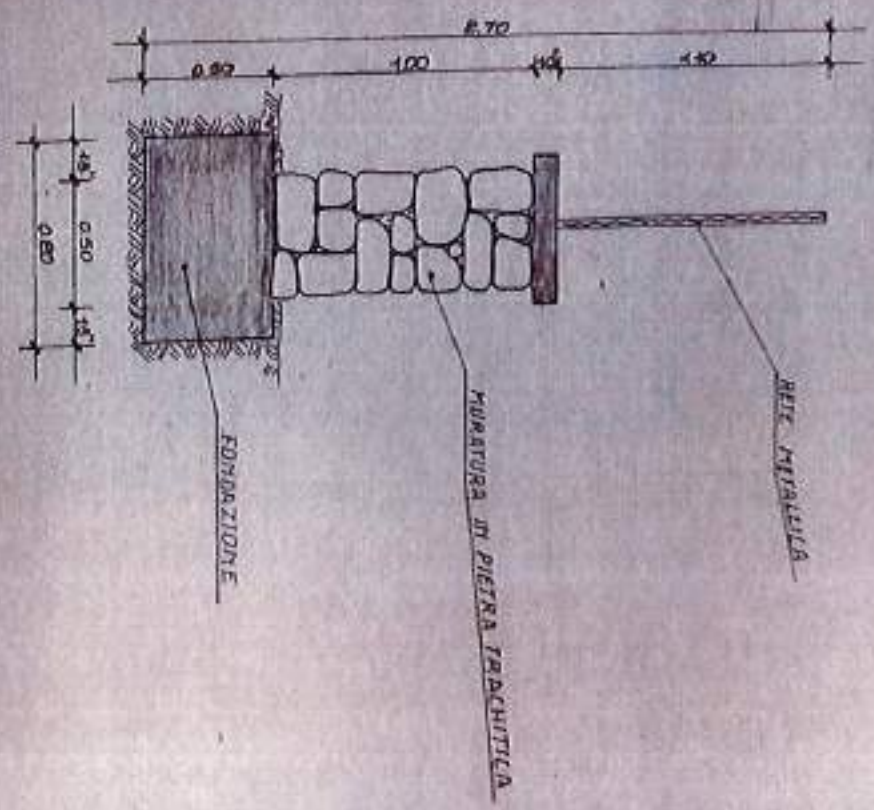
PARTIC



PARTICOLARE DELLE MATERIE DA RICOSTRUIRE 1:20



PARTICOLARE MURO IN RECLINAZIONE 1:20



REGIONE CAMPANIA
SERVIZIO TUTELA BENI AMBIENTALI

Allegato al parere N. 5256 del 8/8/81
espresso ai sensi dell'art. 7 della legge 29-6-1939
N. 1477.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

IL COORDINATORE DEL SERVIZIO

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

COMUNE D'ISCHIA

PROGETTO PER RIPRISTINO DEI TERRAZZAMENTI,
RICOSTRUZIONE DI MACERIE CON CISTERNA E
MURI DI RECINZIONE AL TERRENO AGRICOLA
PROPRIETA': [REDACTED]

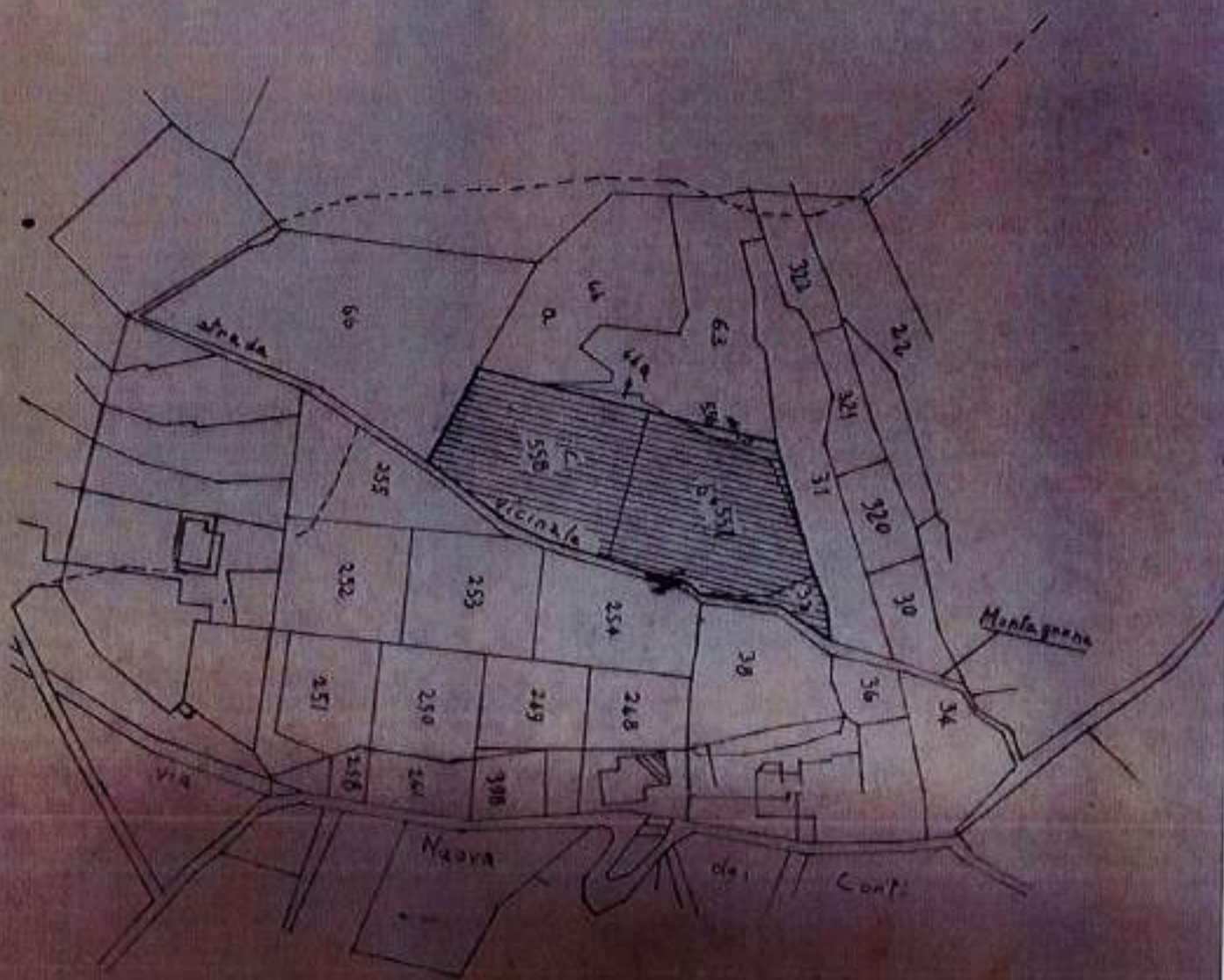
9. SET. 1981
6981

IL PROPRIETARIO:

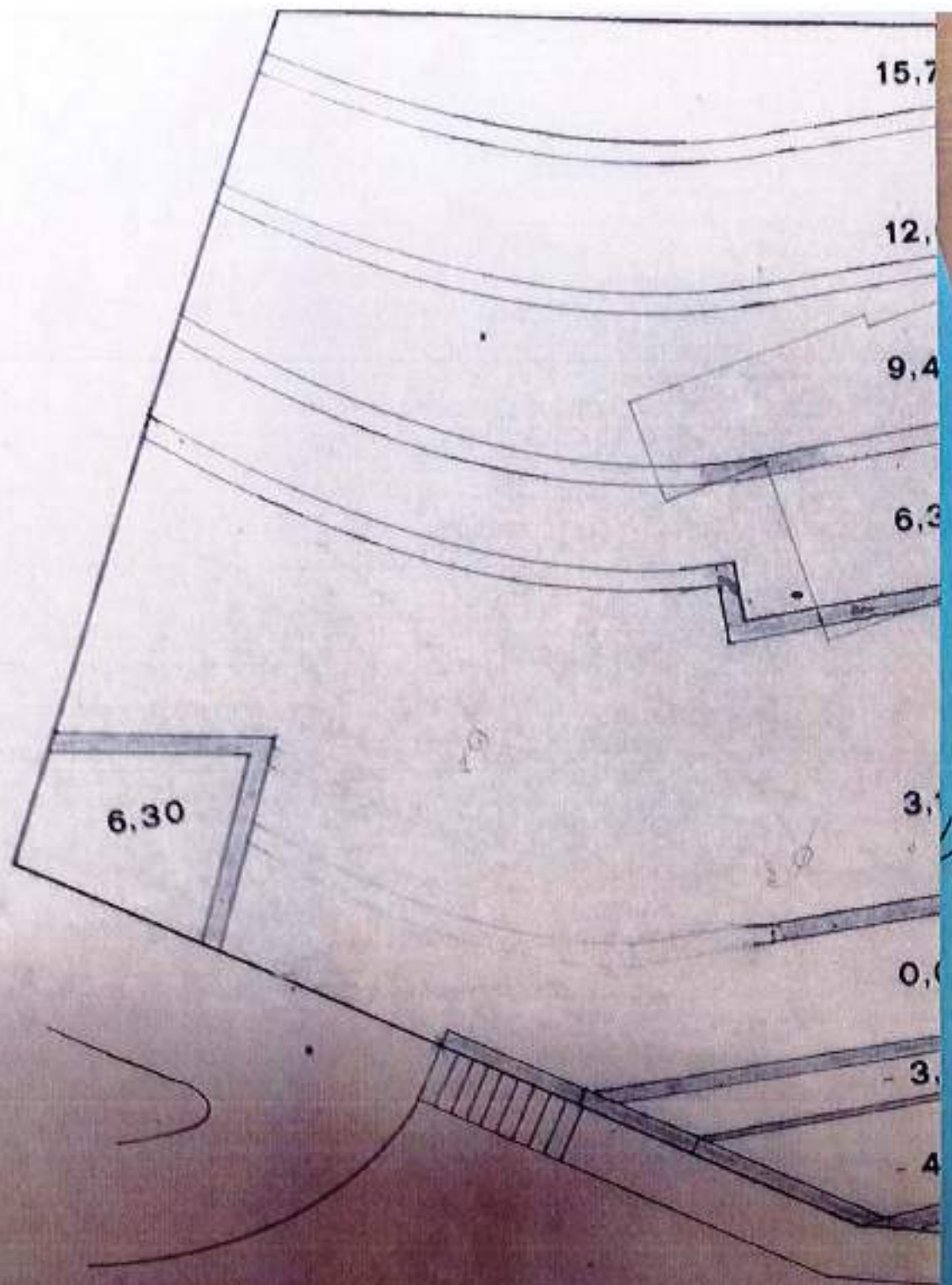
[REDACTED]

IL TECNICO:

[REDACTED]



STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000
FOGLIO 7 - PART. 32 - 556 - 557 - 558



Rapp. 1:200

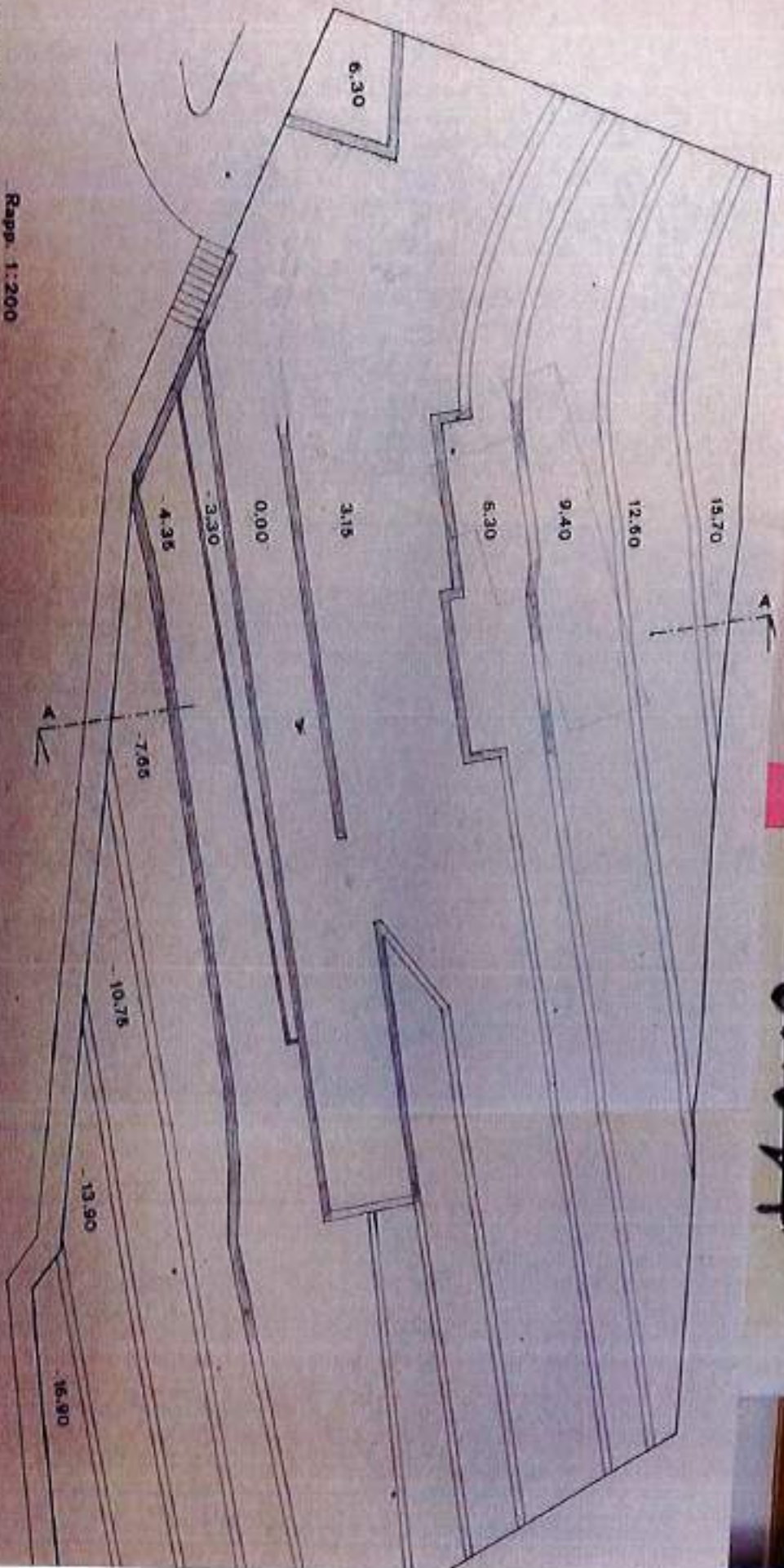
già riparati

Terrazzamenti

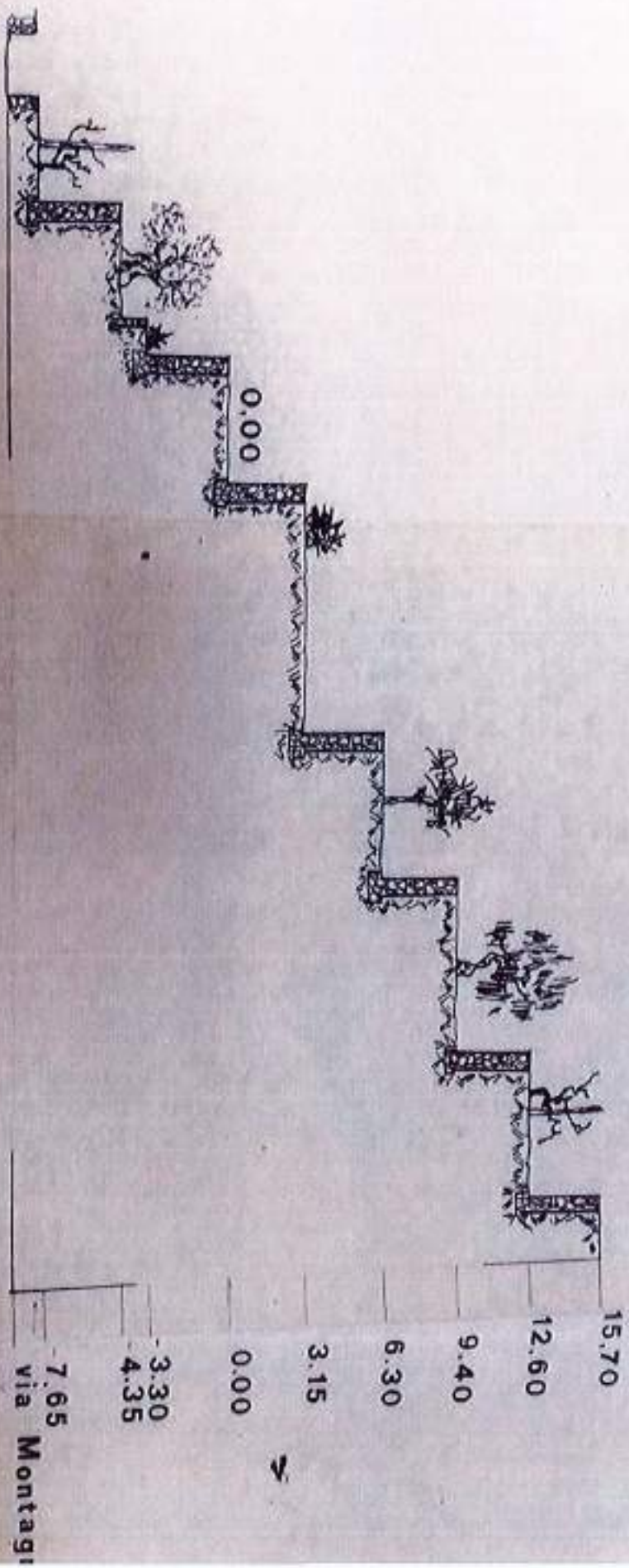
da riparare

giz riparati
da riparte

Rapp. 1:200
Terrazzamenti



ALTA BILLOTTA



sez. A-A

REGIONE CAMPANIA
SERVIZIO TUTELA BENI AMBIENTALI

Allegato al parere N. ⁵⁸⁵⁶ del ^{3/8/81}
espreso ai sensi dell'art. 7 della legge ²¹⁻⁶⁻¹⁹³⁹ N. 1497
Comune di ISCHIA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

IL COORDINATORE DEL SERVIZIO

REGIONE CAMPANIA
SERVIZIO TUTELA BENI AMBIENTALI

- 9 SET 1981

6901/4

Progetto di un villino



SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DELLA CAMPANIA
NAPOLI

NULLA Osta di competenza al rilascio della licenza
edilizia alle condizioni di cui alla Nota n° 3877
del 15 **LUG. 1971** salvo l'osservanza
delle vigenti norme urbanistiche.

IL SOPRINTENDENTE

F. S. [Redacted]

Il proprietari

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

SOPRINTENDENZA
AI MONUMENTI
NAPOLI

N. di protocollo 3877

Classe

Data 15 SET 1981

Il tecnico geom.

[Redacted]
[Redacted]

VIA MONTADONE

fossa
cessica
fossa
perdente

Planimetria scala 1/500

Planimetria foglio 7

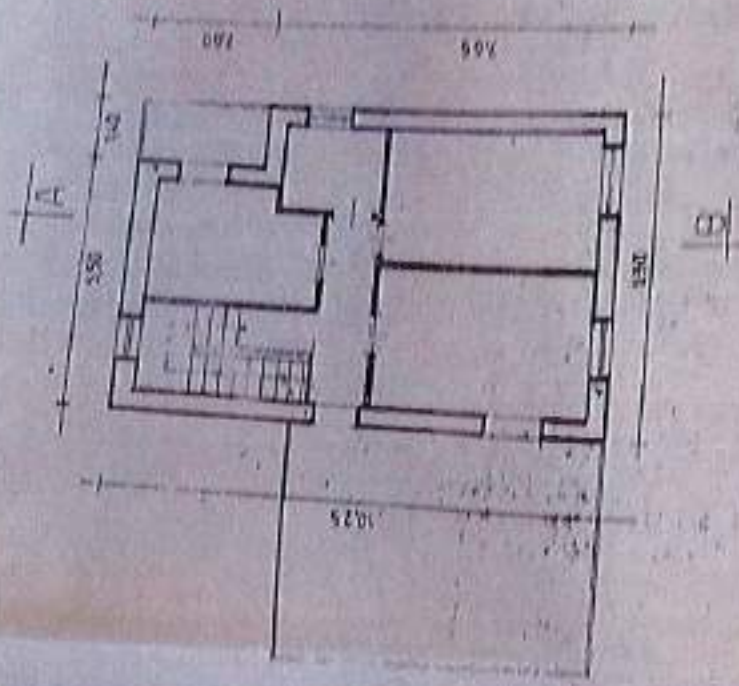
part n° 64/b;64/c; 32; 63/b

superficie totale = mq 4736

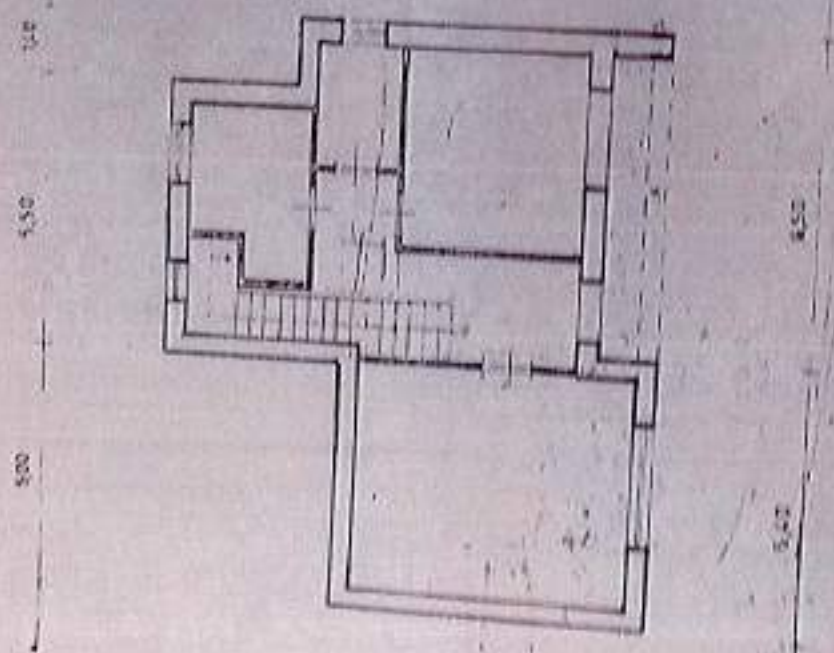
volume fabbricato = mc 470

indice risultante: mc./mq=0,10

41

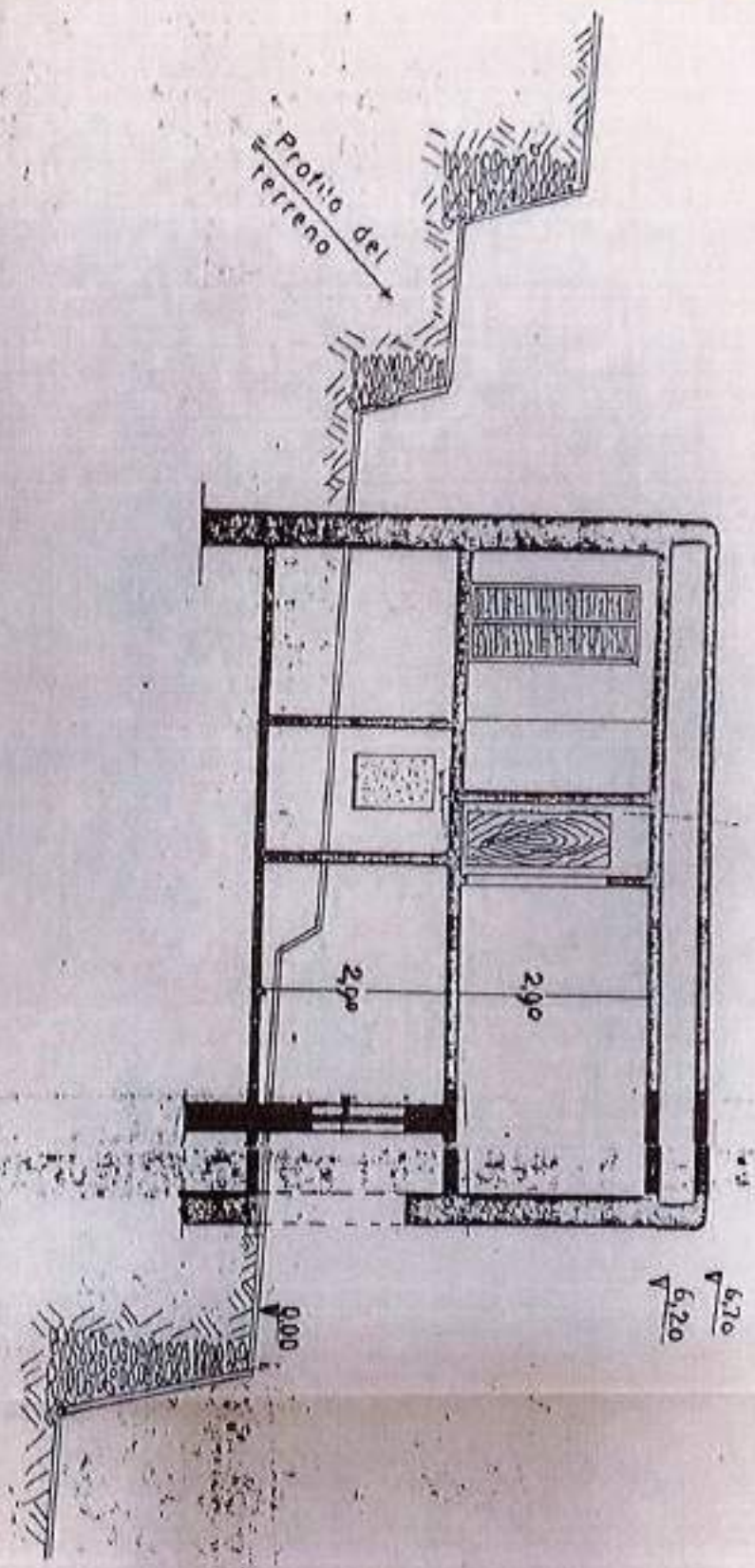


Pianta primo piano scala 1/100

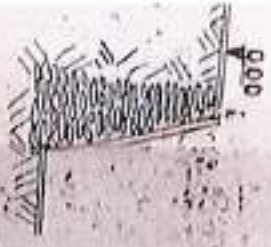


Pianta piano terra scala 1/100

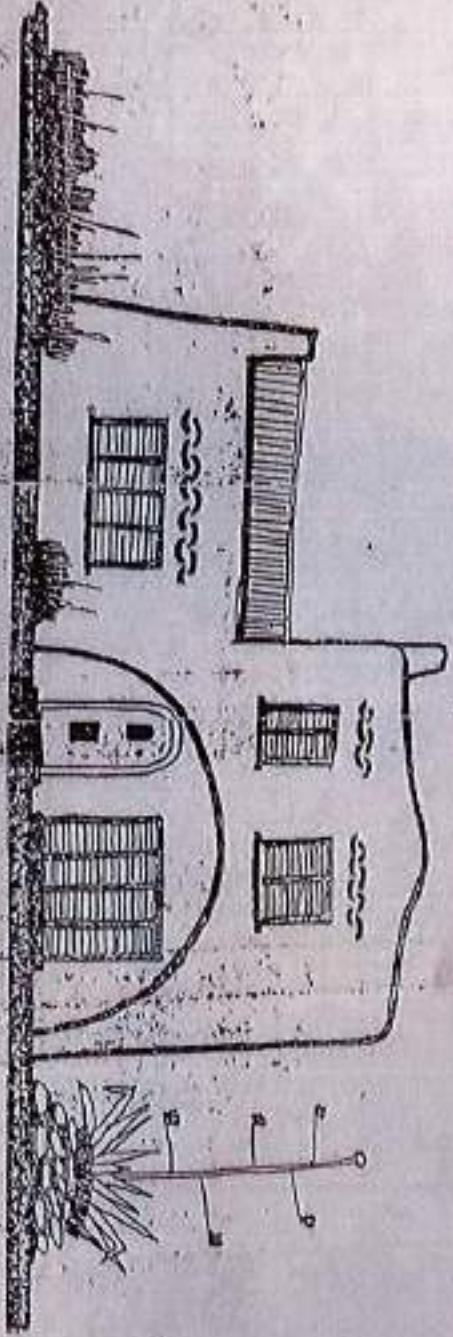
Sezione A-B scala: 1/100



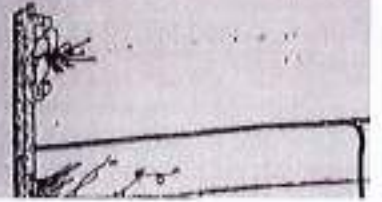
$\frac{6.70}{6.20}$



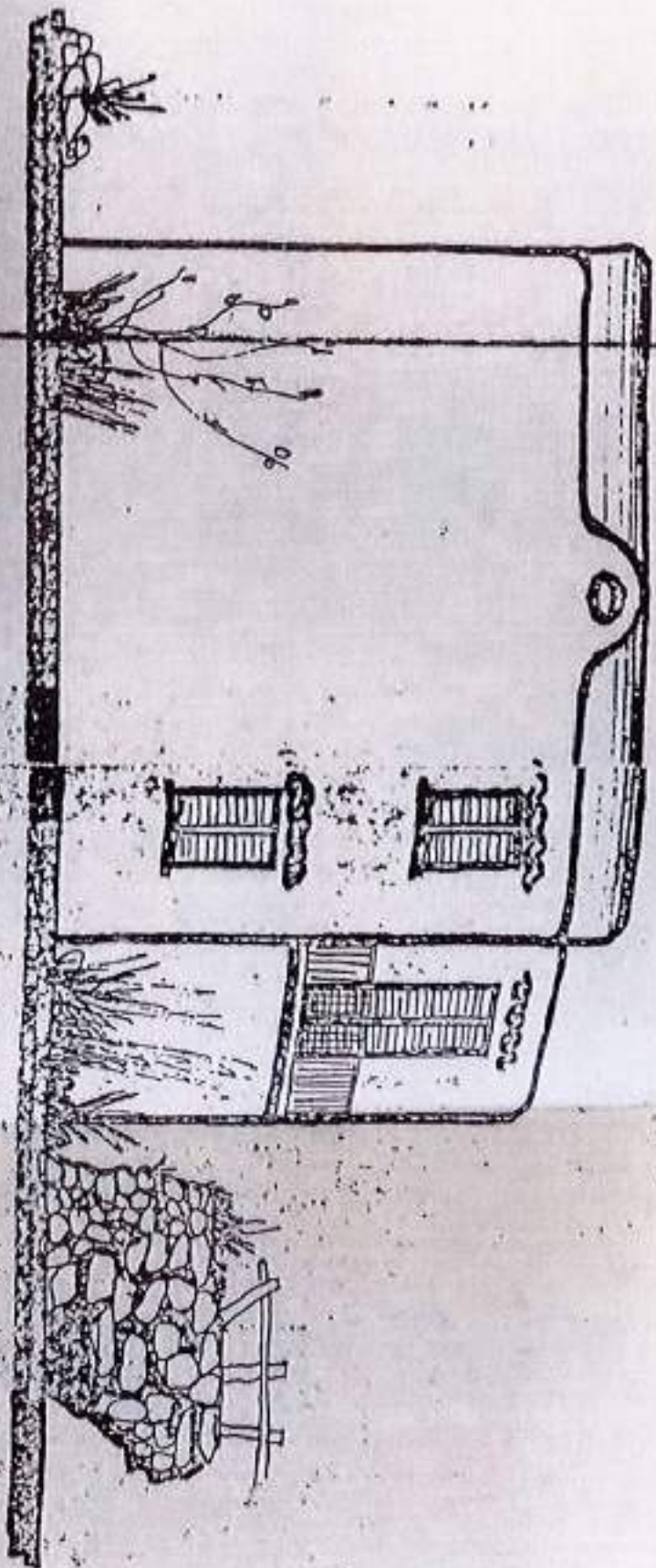
Prospetto Sud



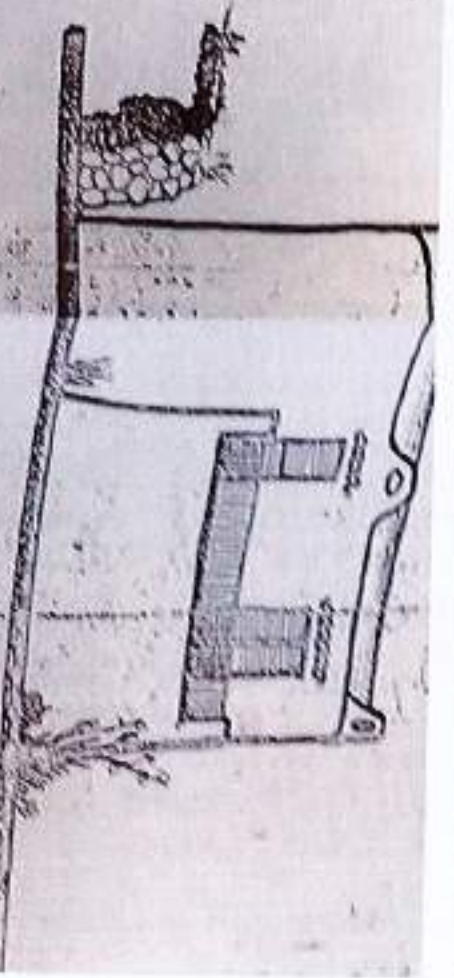
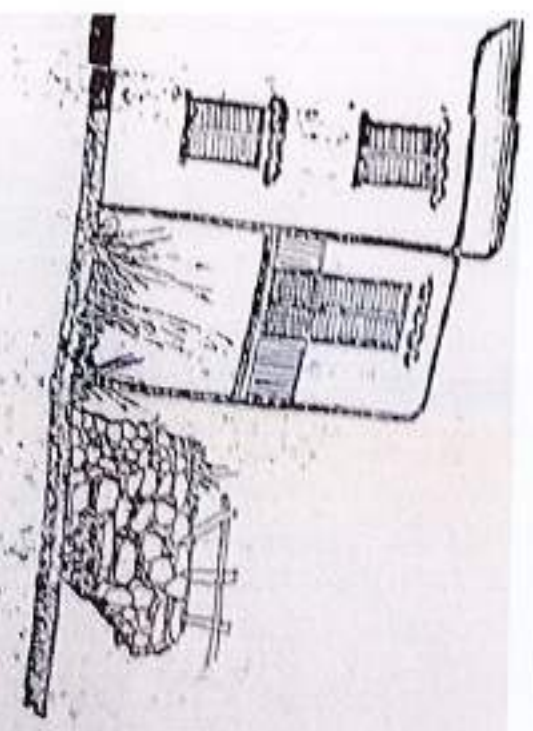
Pf



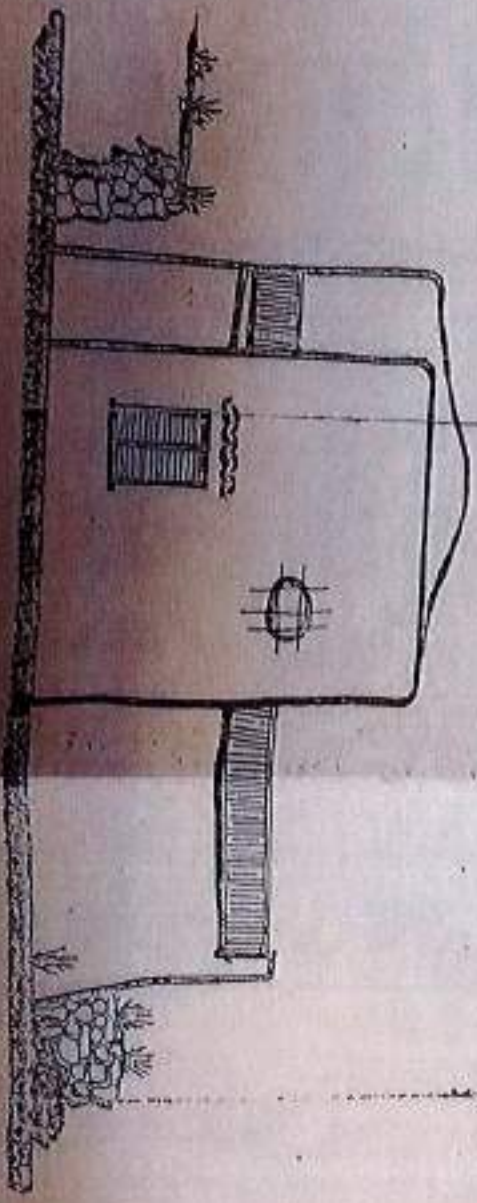
Prospetto Est



st

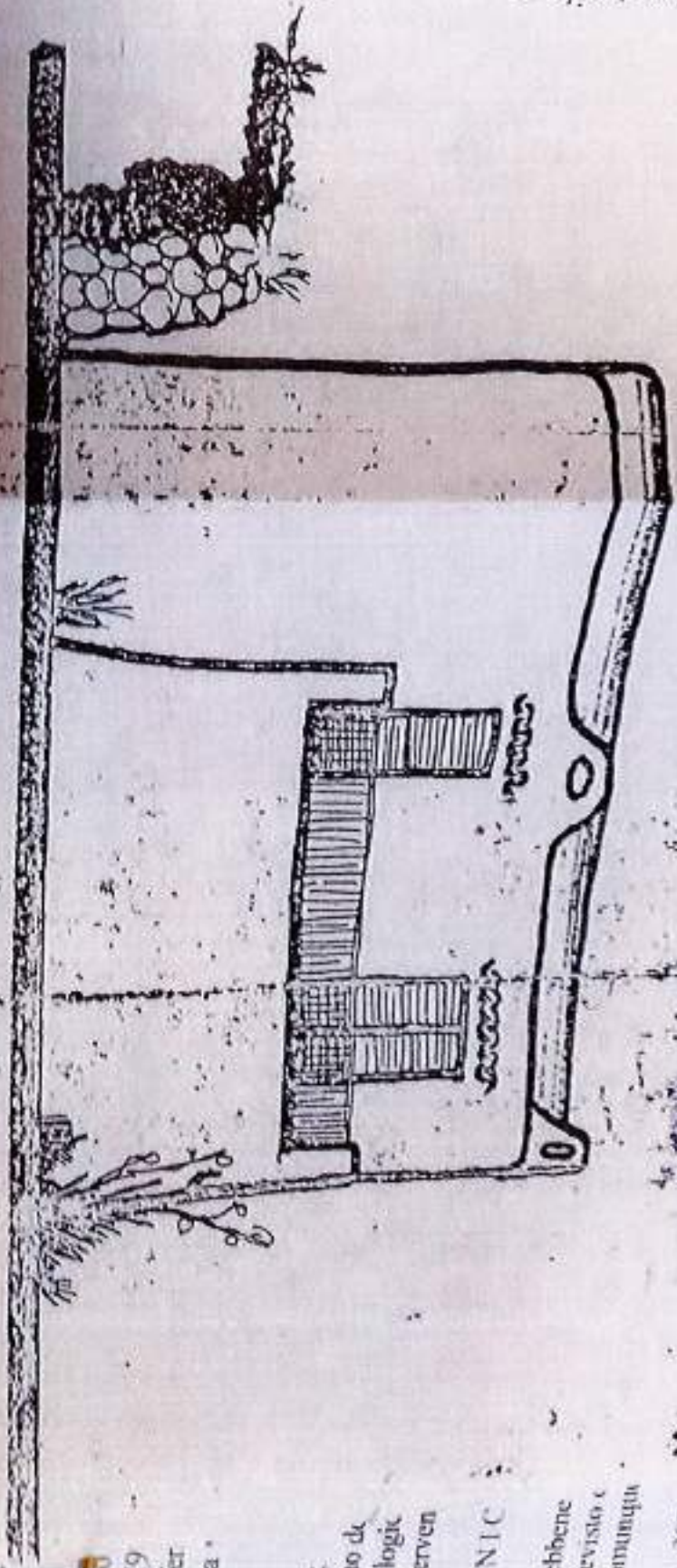


Prospecto Ovest



Prospecto Nord

Prospetto Ovest



19
er
a

io de
ologic
erven

NIC

bbene
evisto c
manqua

30749

per quanto di competenza
Responsabile

REGIONE CAMPANIA
SERVIZI TUTELA AMBIENTALI

ALL.

Allegato al parere n. 6027/V
esperto di n. 12-SET-1981
N. 1407.

[Handwritten signature]

12-SET-1981
[Handwritten signature]

COMUNE DI ISCHIA PORTO

Progetto di un villino in localita':

Via Nuova dei Conti

Propr. *[Redacted]*

Di mq. 49000/010

mc. 490

costruito 476

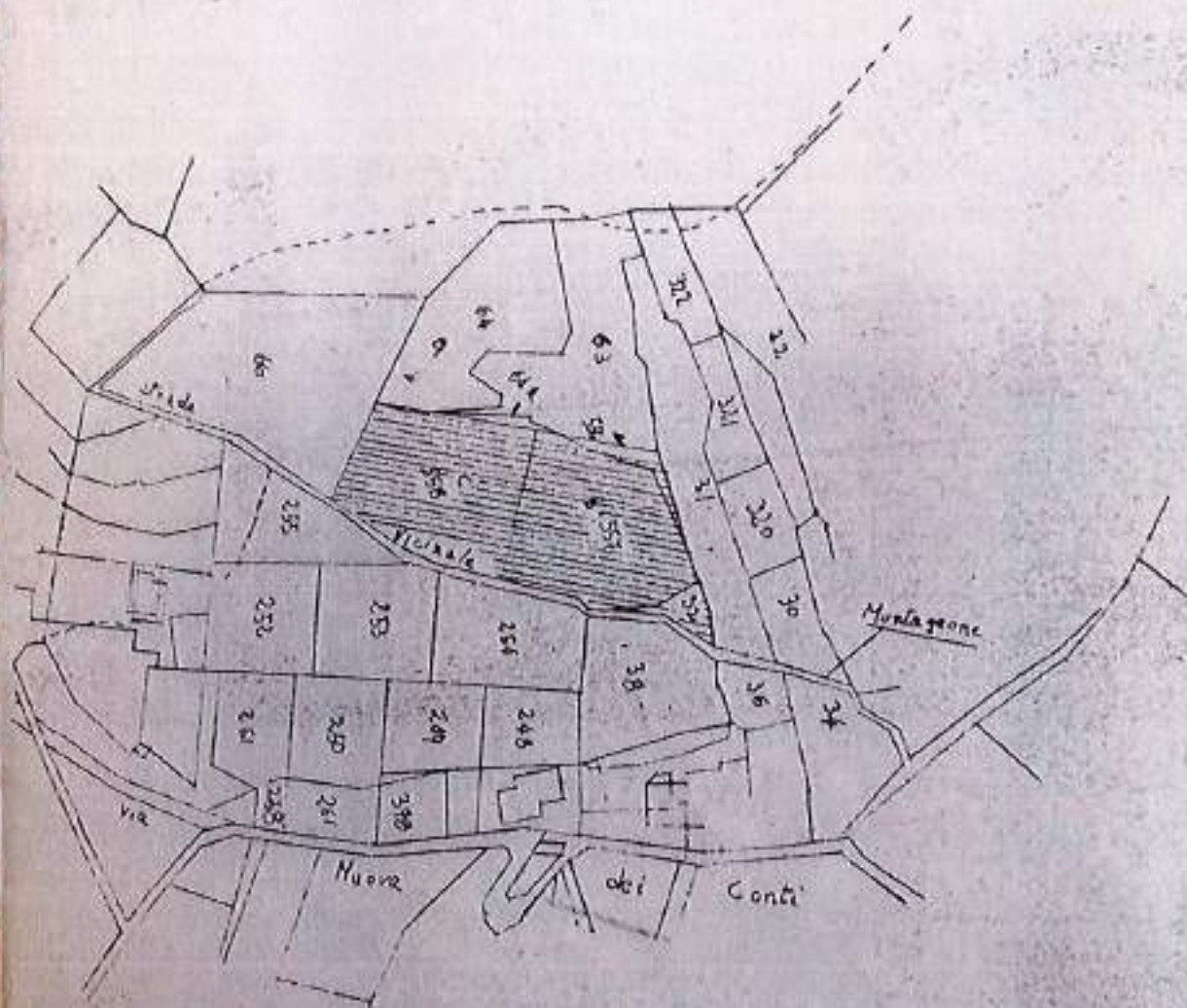
Il Progettista



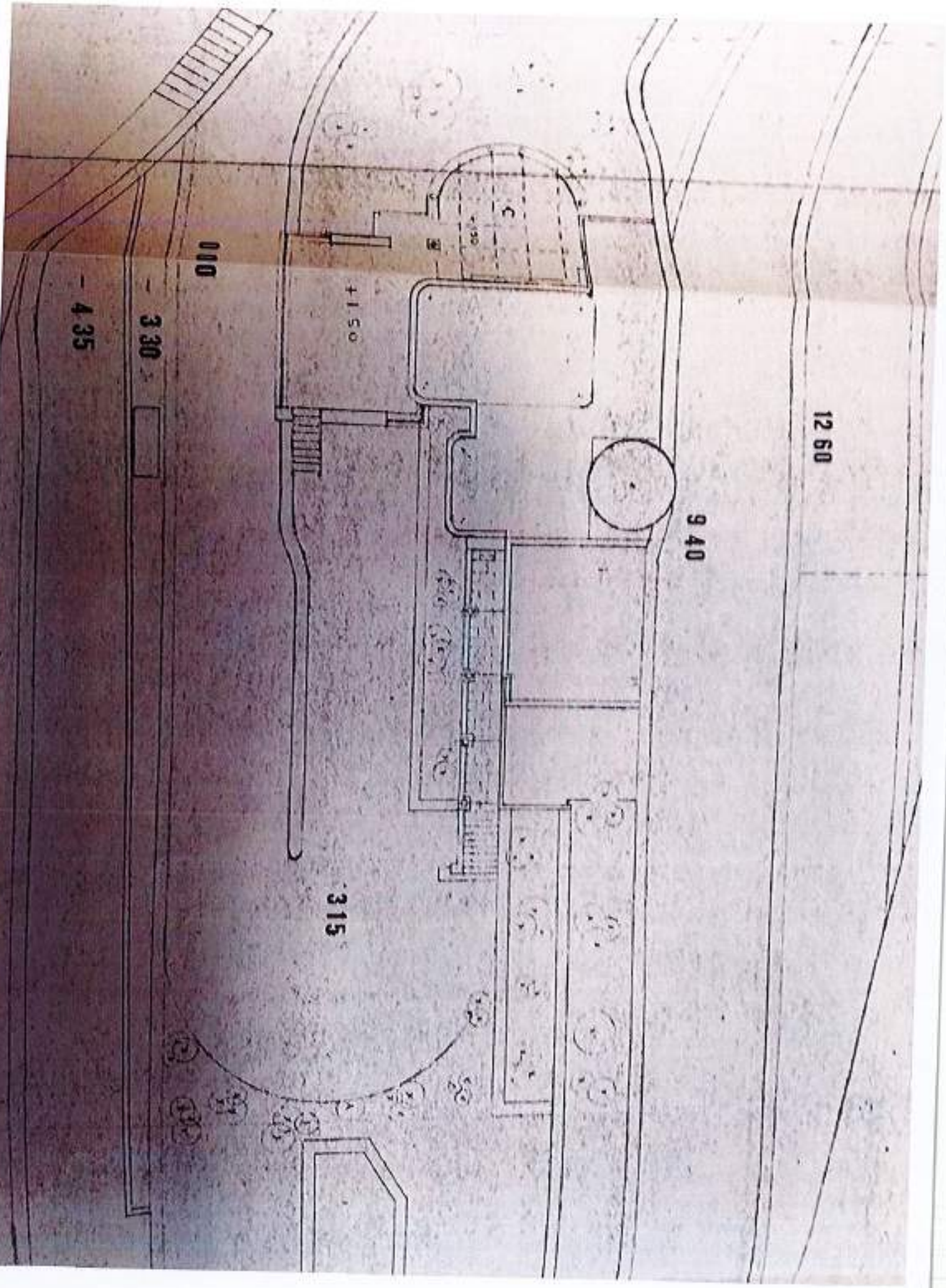
[Redacted signature]

Il Proprietario

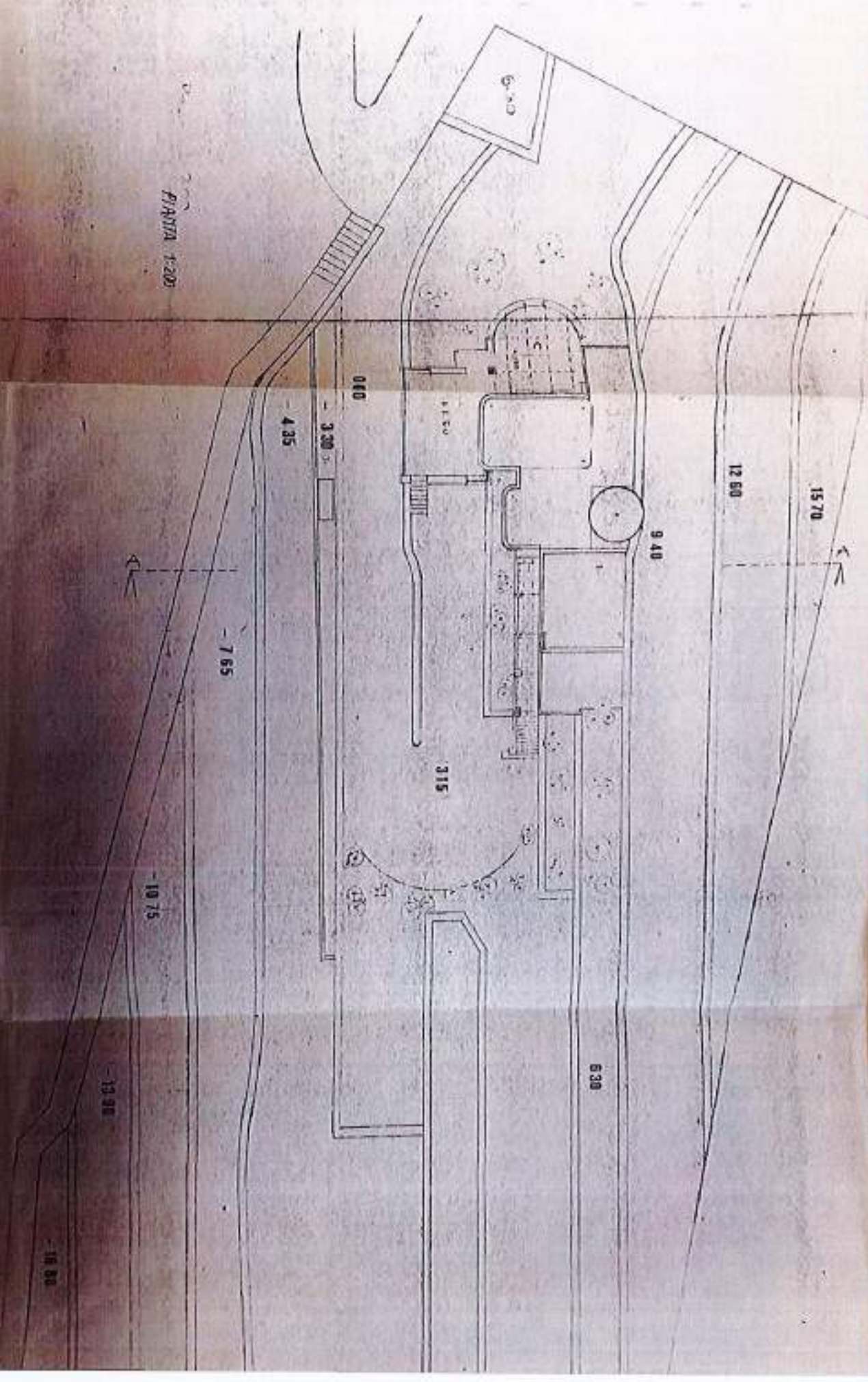
[Redacted signature]

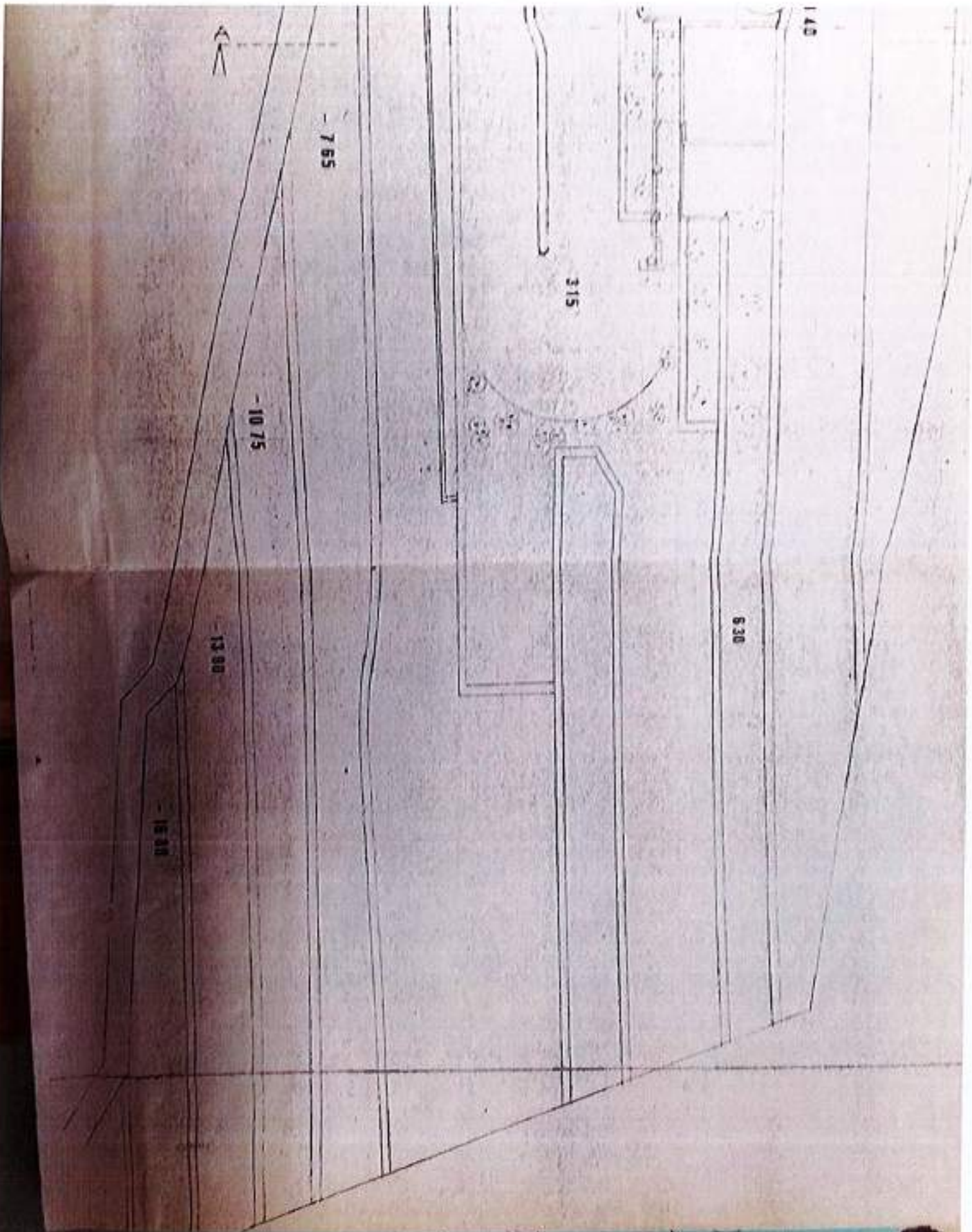


STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000
FOLLIO 7-PART. 32-556-557-558



PIANTA 1:200

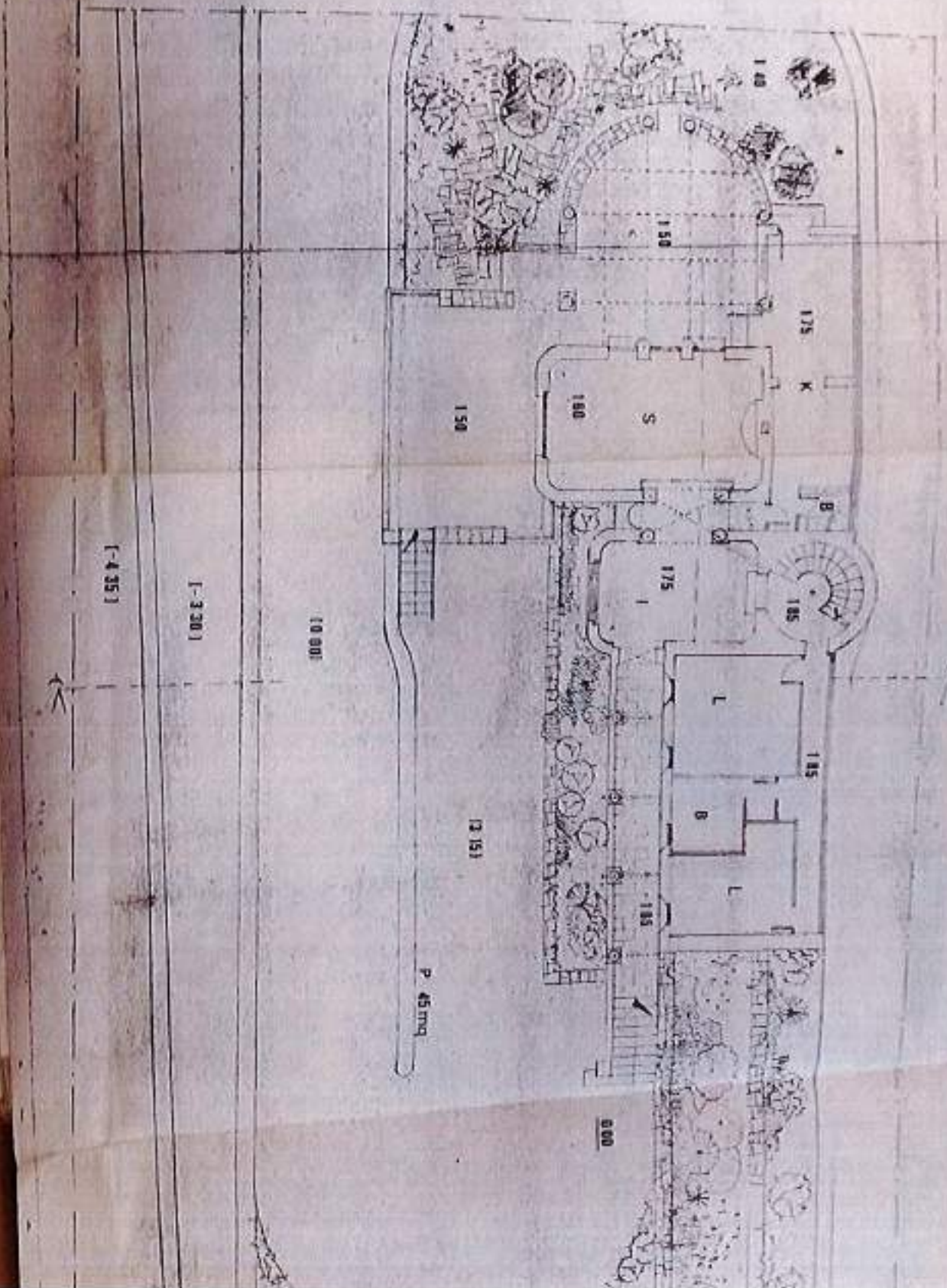


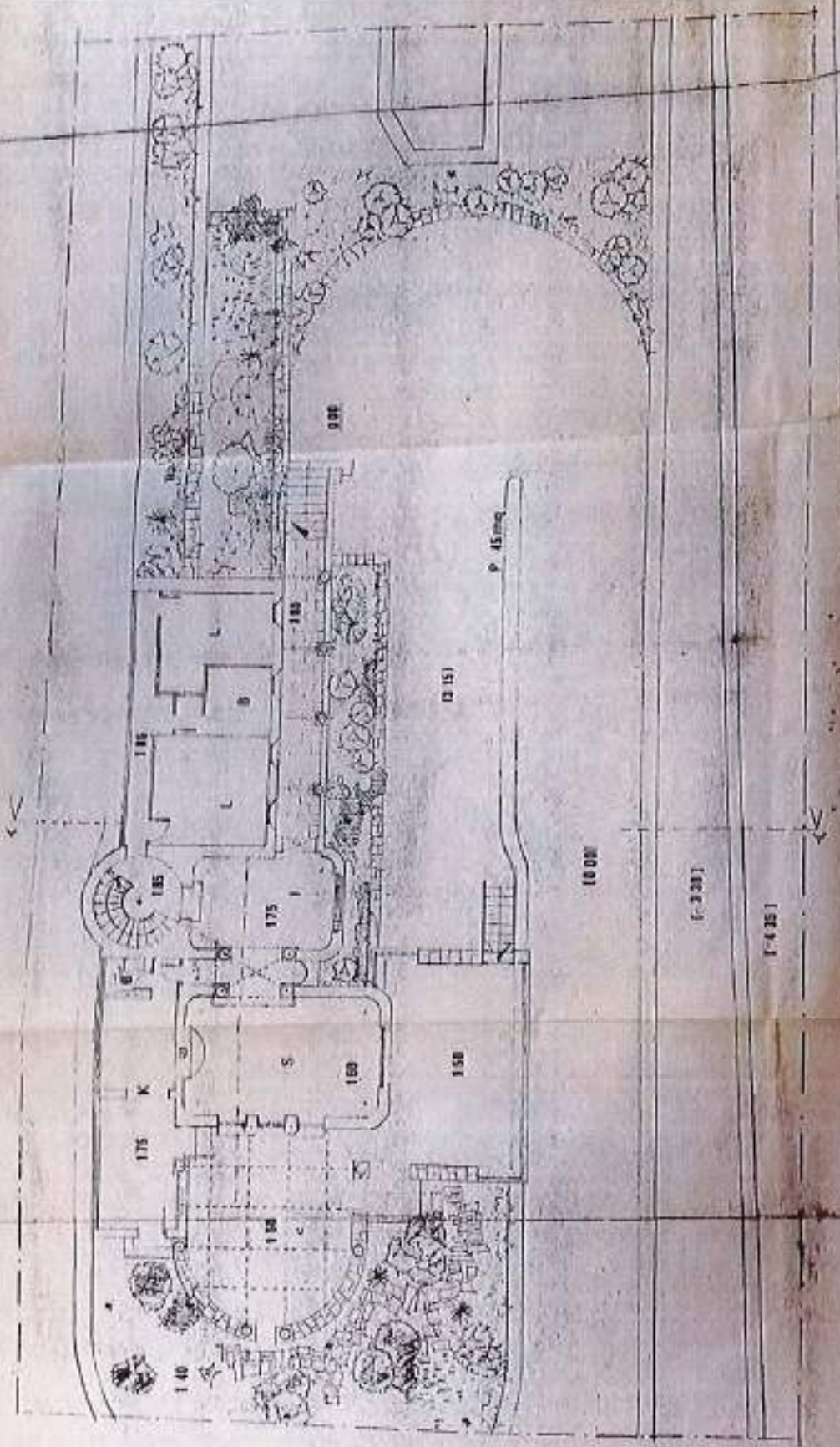


Handwritten text at the bottom of the page, including the letters **A** and **1029**.

Planta 1:100

--- quote rilievo
- - - - - quote progetto

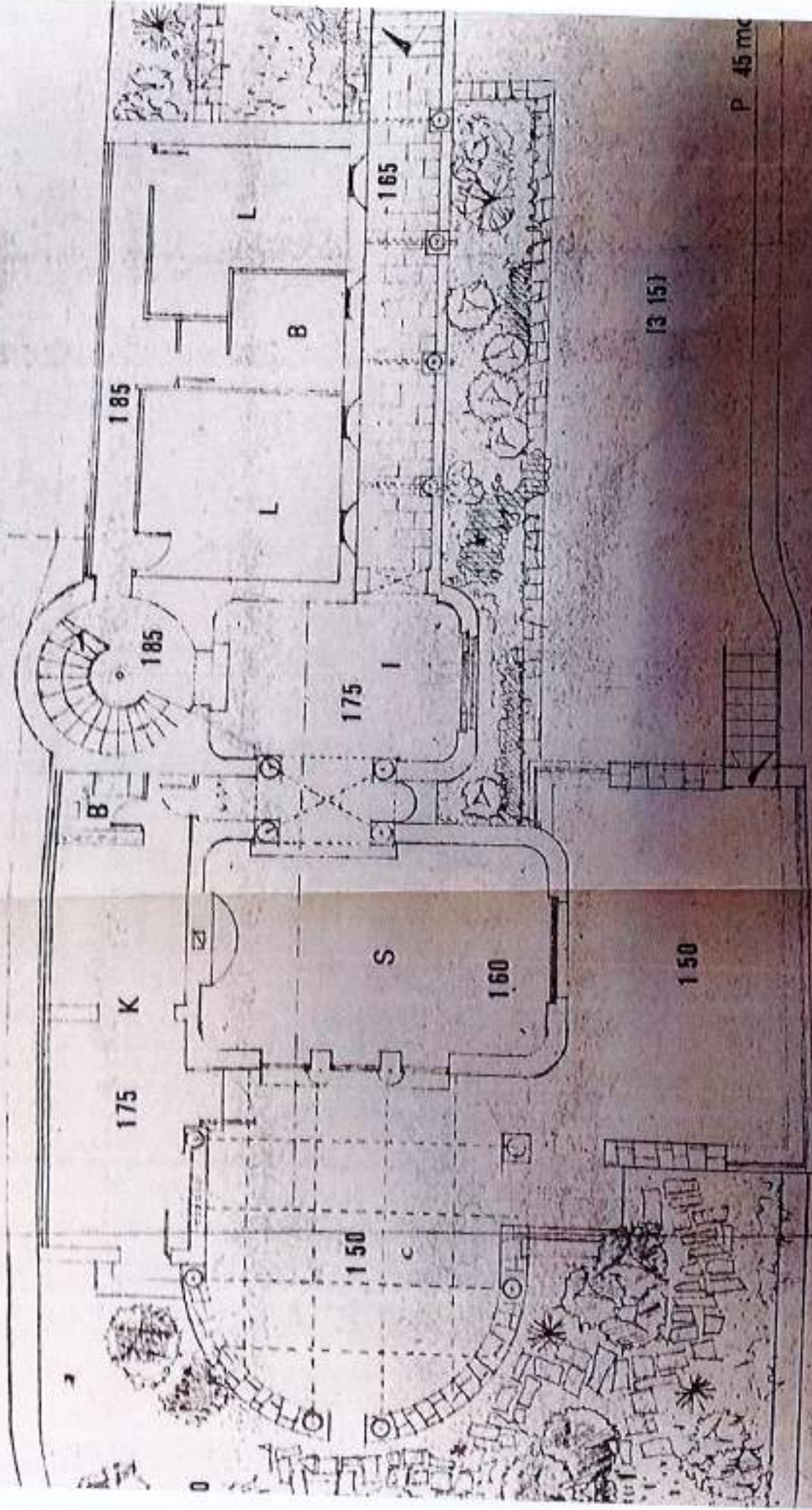
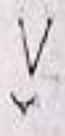




Pianta 1:100

--- quota rilievo

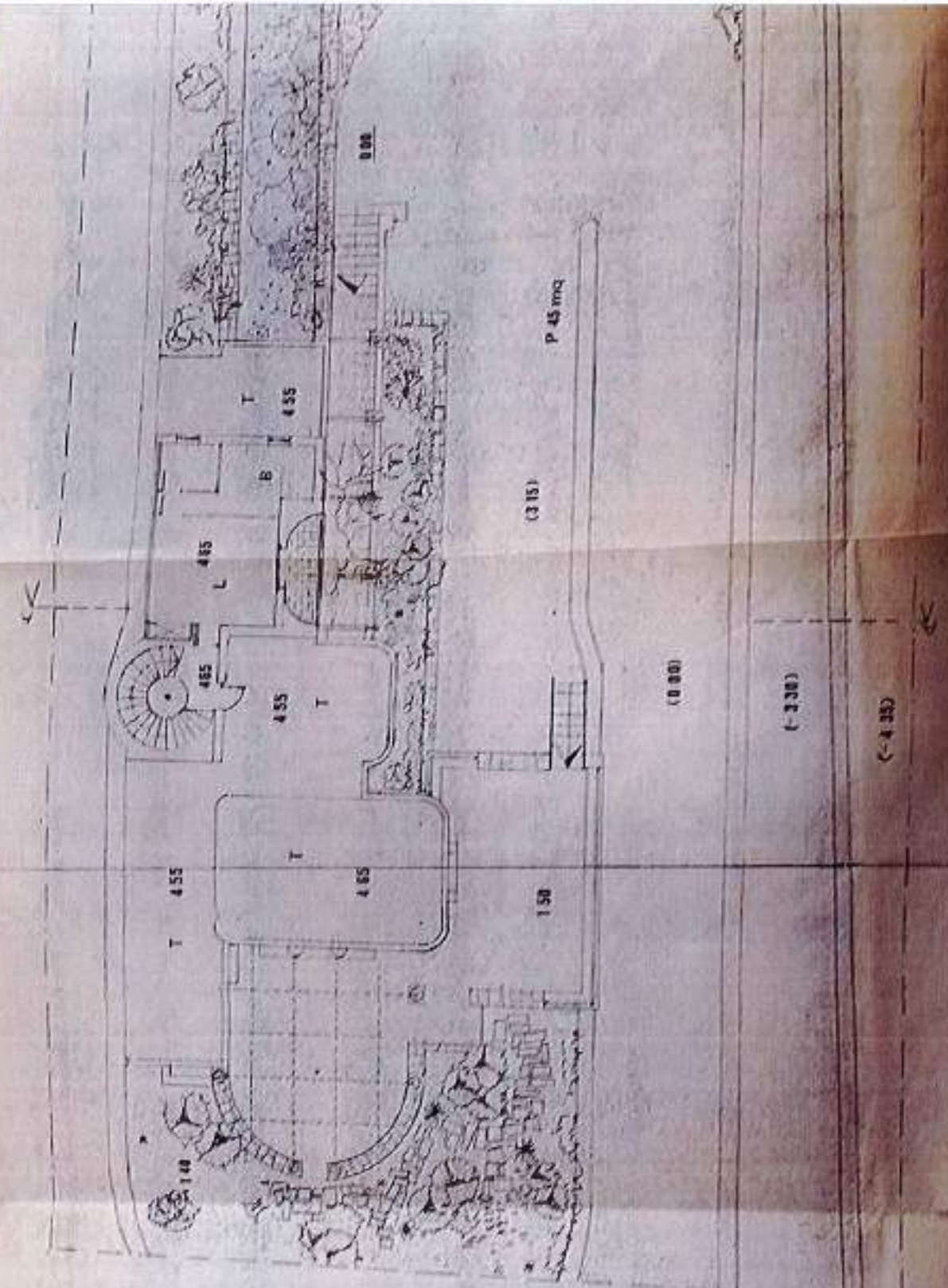
.... quota progetto



P. 45 m

(3 15)

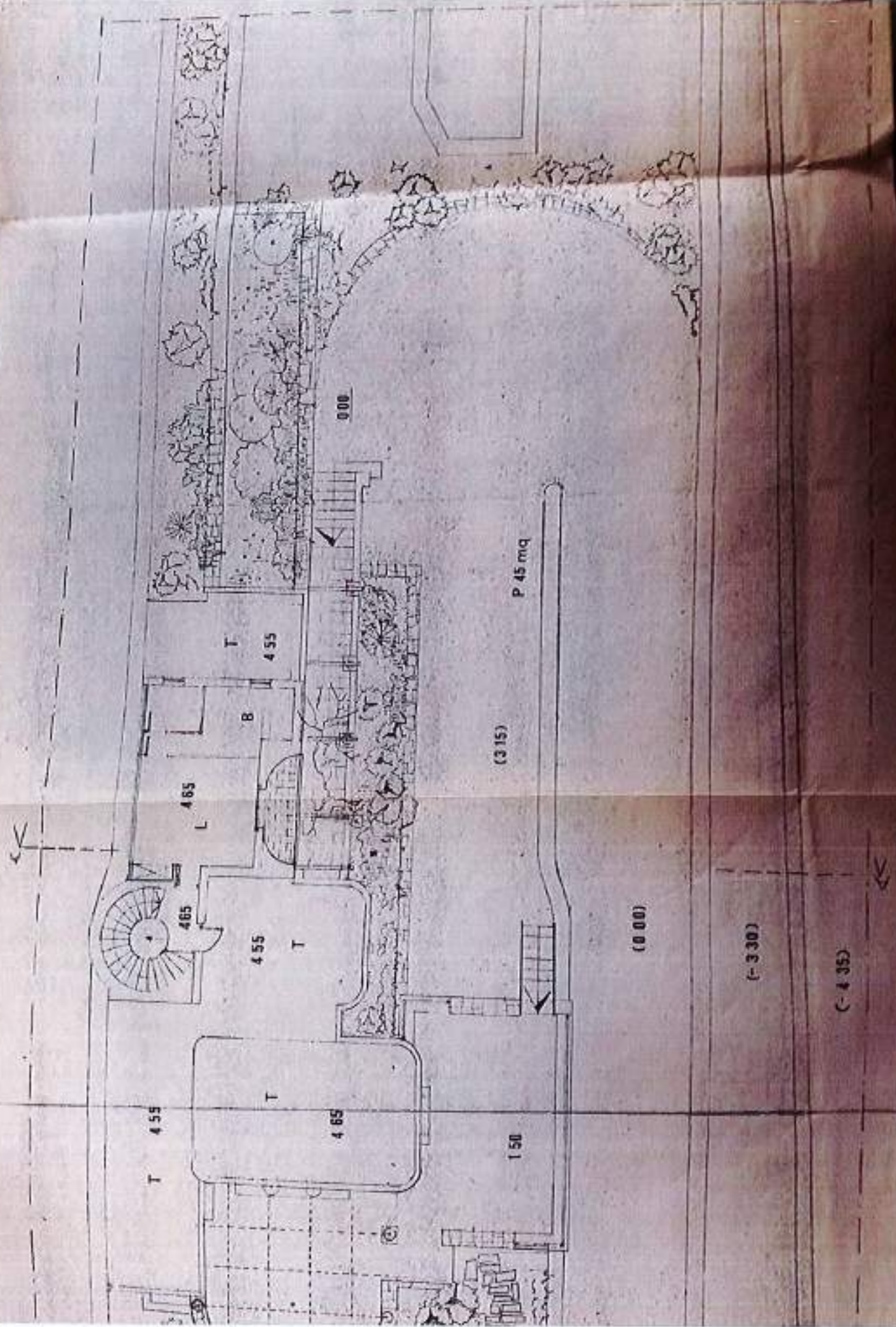
[0 00]



Pianta 1

--- quote rilievo

--- quote progetto



000

P 45 mq

T 455

B

L 465

T 455

T 455

465

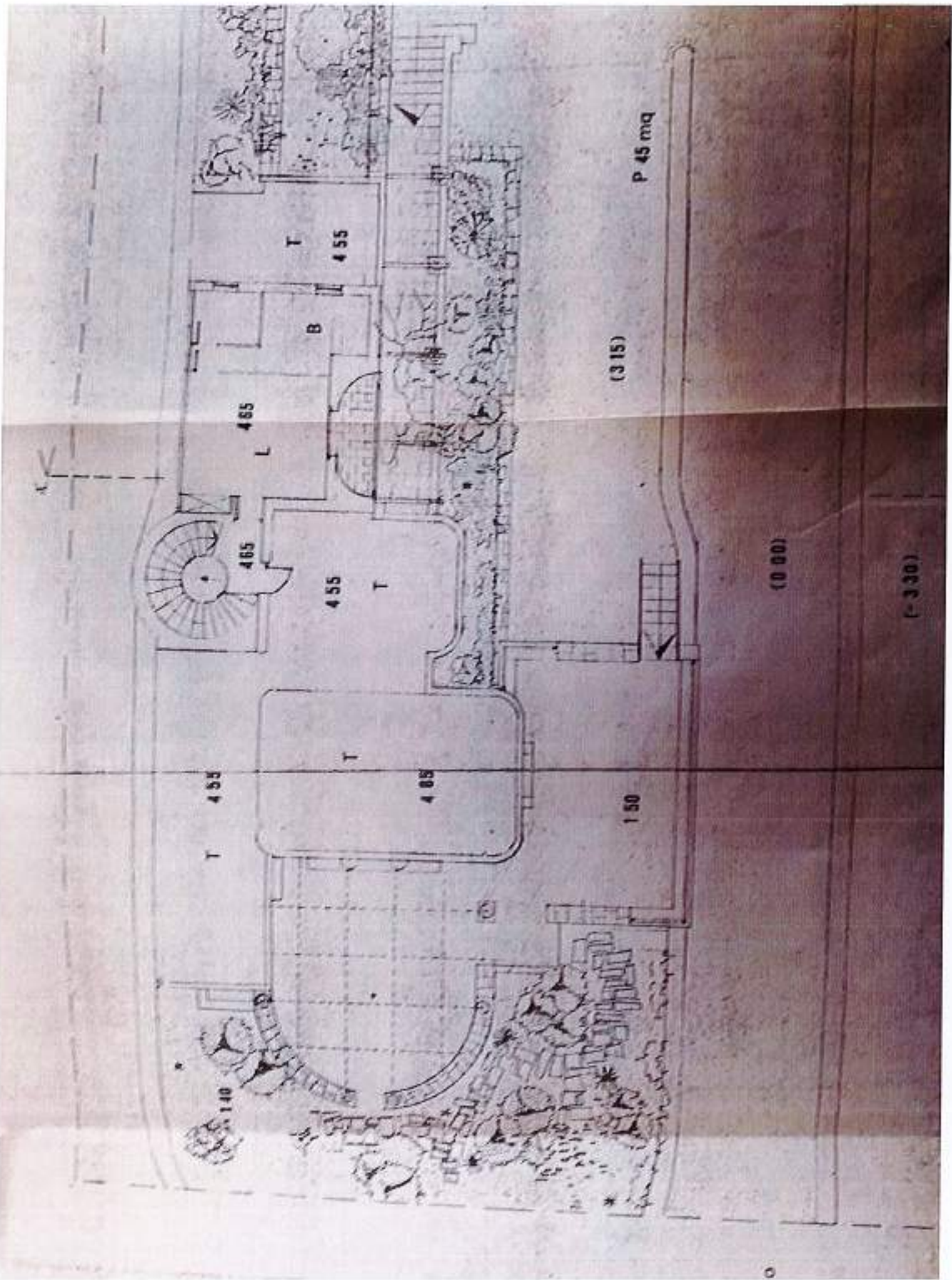
150

(0 00)

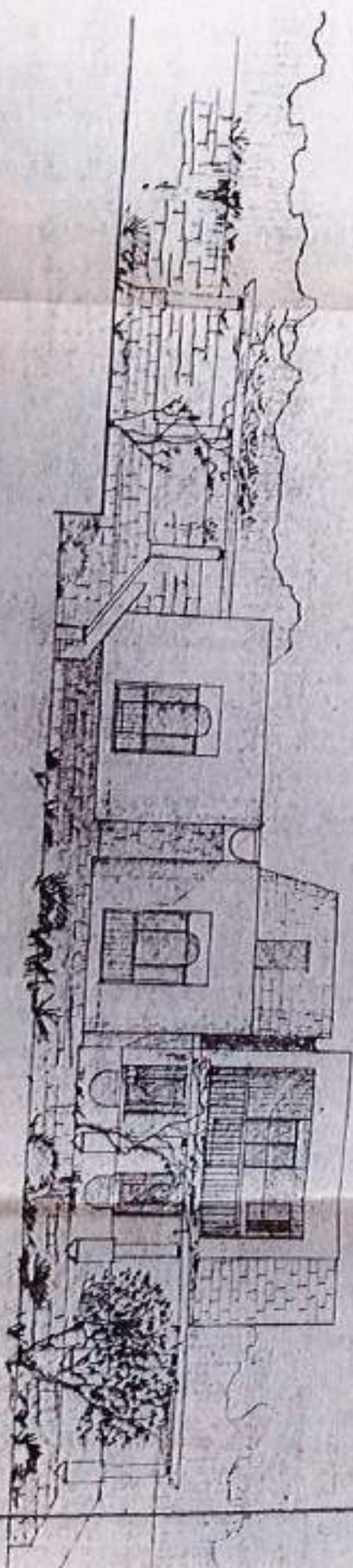
(315)

(~ 330)

(~ 435)

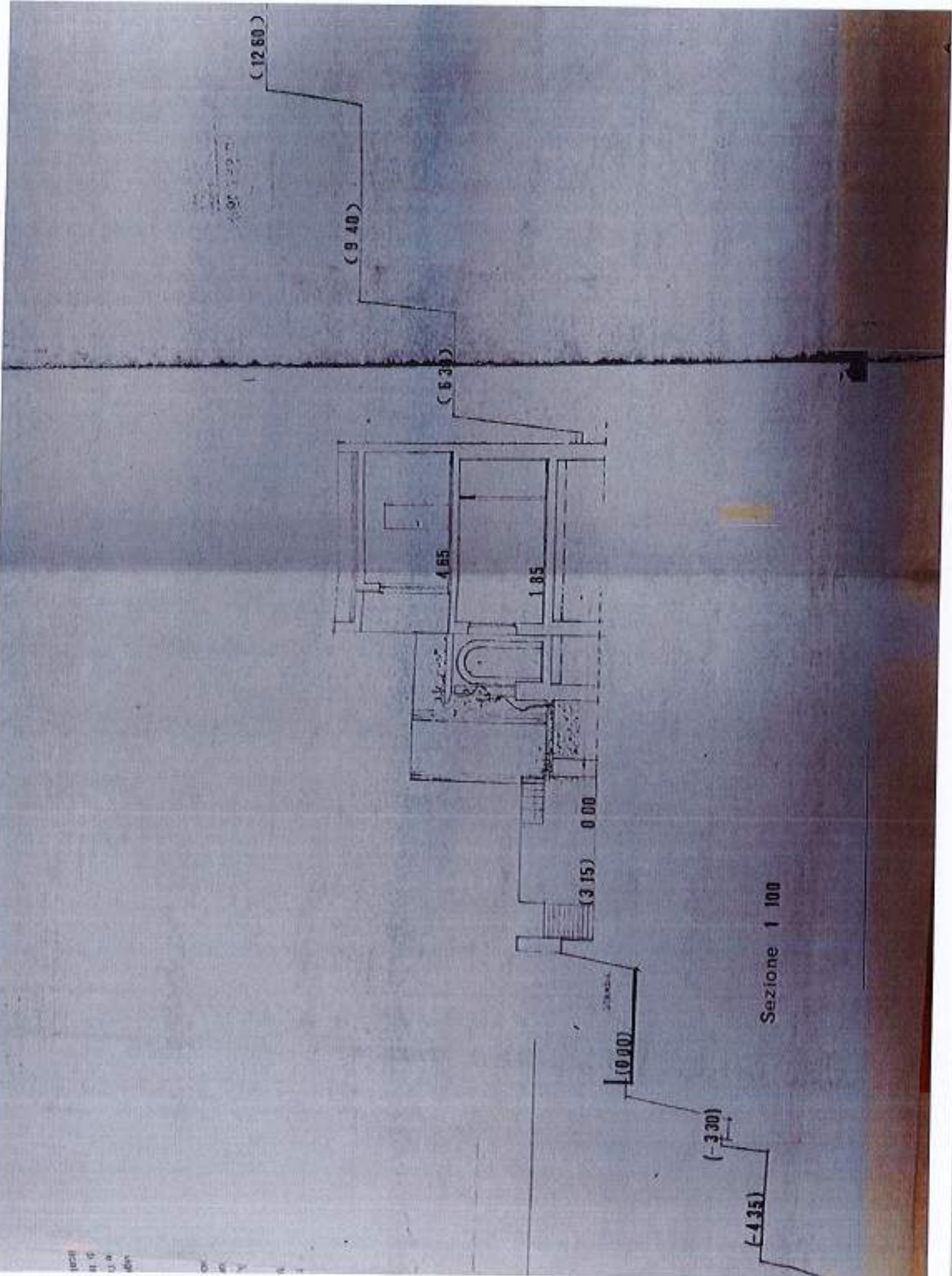


Prospetto I 100



1000
1:10
U.A.
10/11

00
00
V
1



Sezione 1 100

ILL.MO SIGNOR SINDACO

ISCHIA



Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] e residente in Ischia a [REDACTED]

-Egli è proprietario di un terreno in Ischia, alla località Montagnone, misurante la superficie di mq. 4900 per il quale ha in atto la sistemazione e ripristino dei terrazzamenti ed il rifacimento dei muri di contenimento giusta autorizzazioni del Comune e dei Beni Ambientali di Napoli.

Sul terreno in oggetto risulta l'approvazione di un progetto per la costruzione di un villino con rilascio della conseguente licenza edilizia -Appr. Soprint. in data 15.7.71 prot. n° 3877; -Lic. Ed. n° 18/71 del 26.8.971; -vi dà anche l'inizio dei lavori come da bollette dell'Ufficio Imposte di Consumo del 29.11.971. =

O. E.
29.9.81
[Signature]

L'acquisto del terreno fu dal sottoscritto fatto anche per il menzionato progetto avendo necessità di una abitazione per la propria famiglia stante la conosciuta notoria mancanza di case nel comune volendola rilevare in affitto.

La menzionata necessità l'ha indotto a chiedere il rinnovo dell'approvazione del progetto del villino

alla sezione dei Beni Ambientali presso la Regione Campania, rinnovo che è stato concesso con nota n° 6901 in data 14.9.981 in considerazione della precedente approvazione e dei lavori iniziati.

Per tutto quanto innanzi, il sottoscritto nel rappresentare la necessità della costruzione di una casa d'abitazione per la propria famiglia, non trovandone paraltro disponibili alla bisogna, con la presente rivolge viva istanza alla S.V. e

c h i e d e


il rinnovo della licenza edilizia col rilascio della attuale concessione edificatoria per la costruzione del villino a suo tempo iniziato, in conformità al nulla osta concesso dai Beni Ambientali Regionali. Fidando nella benevole considerazione sentitamente ringrazia ed ossequia.

Allega : Progetto approvato dalla Sez. Beni Ambientali

Titolo di provenienza del terreno

La documentazione fotografica dai luoghi è allegata alla pratica precedente.

Ischia 26/9/981





Regione Campania

Assessorato all'Urbanistica, Politica del
Territorio e Tutela dei Beni Ambientali
Servizio Tutela dei Beni Ambientali

COMUNE DI ISCHIA
28 SET 1981
PAZI N. 1587/9
CAT. G. 119

Napoli, 14 settembre 1981



Pratico n. 27/37
Prot. n. 6901/81
Risp. a del
Allegati

Al Comune di
I S C H I A (Napoli)
Alla Ditta [REDACTED]
I S C H I A (Napoli)
(Rif. istanza del 31/8/81)

OGGETTO: Comune di Ischia (Na)

Ditta: [REDACTED]

Progetto di sistemazione aree libere e muri di sostegno dei terrazzamenti in Via Montagnone (Rinnovo Nulla - osta da parte della Soprintendenza).

Si trasmette, in copia conforme, il Decreto n. 13742 dell'11/9/81 a firma del Presidente della Giunta Regionale della Campania [REDACTED], in corso del VISTO di competenza da parte della C.C.A.R.C., inerente l'autorizzazione concessa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, per la realizzazione delle opere di cui in oggetto, in conformità di quanto contenuto nell'allegato parere n. 5856 in data 9/9/81 espresso dal Servizio Tutela Beni Ambientali, che forma parte integrante del Decreto stesso.

Si restituiscono, debitamente vistati, i grafici di progetto.

IL COORDINATORE

[REDACTED SIGNATURE]

OK
9/9/81
[Handwritten initials]

POL.



GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

IL PRESIDENTE

N. *13742*

VISTO:

- il D.P.R. n. 616/17 che ha delegato alle Regioni le funzioni amministrative esercitate dagli Organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle Bellezze Naturali di cui alla Legge 29-6-1939 n. 1497.
- la Legge Regionale 27-10-79 n. 47;

PREMESSO:

— che

ha trasmesso al Servizio Tutela Beni Ambientali il progetto dei lavori **sistemazione aree libere e muri di sostegno dei terrazzamenti in via Montagnone (rinnovo N.O. da parte della Soprin.za ai Mon.ti) nel Comune di ISCHIA (NA) -**

- per la prescritta autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39;
- che il Servizio Tutela Beni Ambientali, previa l'istruttoria di rito, ha espresso l'avviso che possa concedersi la richiesta autorizzazione, giusta parere n. **5856** in data **9/9/1981**.

CONSIDERATO:

- che è da condividersi il parere espresso dal Servizio Tutela Beni Ambientali

DECRETA

di concedere ai sensi e per gli effetti dell'Art. 7 della Legge 29-6-939, n. 1497 la prescritta autorizzazione in conformità del parere di cui in premessa, espresso dal Servizio Tutela Beni Ambientali, che del presente forma parte integrante e sostanziale.

Il Sindaco del Comune Interessato, in riferimento all'Art. 32 della Legge Urbanistica 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni dovrà svolgere la dovuta sorveglianza in merito alla esatta osservanza di quanto precisato in detto parere.

L'autorizzazione comunque viene concessa all'esclusivo fine della tutela paesistica ed ambientale e resta quindi fermo l'obbligo del Comune Interessato sull'osservanza di tutte le norme di leggi, regolamenti, piani statali, regionali e comunali in tema di urbanistica vigente all'atto dell'eventuale rilascio della concessione, con espresso riferimento all'Art. 28 della citata legge Urbanistica nonché, per i Comuni della fascia costiera, alle leggi regionali del 13-5-974 n. 17 o del 18-5-977, n. 20 e successive proroghe.

Il presente decreto viene inviato per il visto di competenza alla G.C.A.R.G.

FR/

1 SET. 1981

[Redacted signature area]



REGIONE CAMPANIA

SERVIZIO TUTELA BENI AMBIENTALI

PAPERE n. 5856 in data 9 SET. 1981 Pto. r. 27/37

COMUNE di Ischia (Prov. NA)

Progetto sistemazione aree libere e muri di sostegno-Rinnovo N.O.
Via Montagnone Soprintendenza costruz. Villini

Richiedente [REDACTED]

IL SERVIZIO TUTELA BENI AMBIENTALI

VISTO:

- la Legge 29-6-1939 n. 1497;
- il R. D. 3-6-1940 n. 1357;
- la Circolare del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 2-8-1977 n. 4207, con allegato parere del Consiglio di Stato — Commissione Speciale — n. 5/77 del 9-5-1977;

PREMESSO:

- che la zona interessata risulta soggetta a vincolo imposto ai sensi dell'art. 6 della Legge 29-6-1939 n. 1497;
- che, anzitutto quanto rappresentato nei grafici di progetto e dalla documentazione fotografica ad esso allegata, si rileva che l'intervento concerne la ricostruzione di muri di sostegno dei terrazzamenti e relativa sistemazione di questi ultimi, nonché il rinnovo del N.O. concesso dalla Soprintendenza ai Monumenti con nota n. 3877 del 15/7/71 inerente la costruzione di un villino nell'area interessata;

./.



Per copia conforme

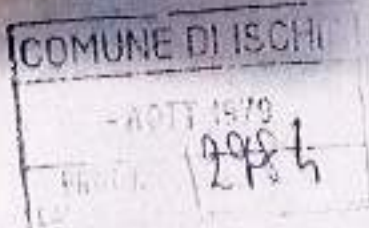
Il COORDINATORE

Arch. [REDACTED]

NE DI ISCHIA
ROVINCIA DI NAPOLI

Stazione di cura, soggiorno e turismo estiva ed invernale

Ischia, 8.10.79



Al Sig. PRETORE	<u>Ischia</u>
All'Assessore all'edil.privata	<u>Sede</u>
All'Off.T.co	<u>Sede</u>
Al Comando VV.UU.	<u>Sede</u>

OGGETTO: Denuncia per lavori edili difformi dall'autorizzazione,
accertati in l.tà "Montagnone" ditta: [REDACTED]

A seguito di sopralluogo in data odierna, in località "Montagnone"
noi sottoscritti V.V.UU. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], abbiamo accertato che il sig. [REDACTED] generalizzato in
rubrica, sta realizzando dei muri di contenimento al proprio terreno,
con malta e pietra lavica.

[REDACTED] é in possesso dell'autorizzazione n.15609 del 12.7.79
per la ricostruzione di muri di contenimento con pietrame a secco.

Inoltre sul posto abbiamo rinvenuto l'esistenza di una baracca, parte
in lamiera zincata e parte in rete metallica, di m.2,00 X 4,00 circa,
con destinazione a ricovero di gatti randagi.

Sul posto sono state scattate n.4(quattro) fotografie con apparecchio
Polaroid, che rimangono agli atti dell'ufficio tecnico.

Tanto comunichiamo per eventuali provvedimenti di specifica competenza.

I Vigili Urbani

[REDACTED SIGNATURE]

COMUNE DI ISCHIA
18 OTT. 1979

Ischia, 8.10.79

Al Sig. PRISTORE	<u>Ischia</u>
All'Assessore all'edil.privata	<u>Sede</u>
All'Off.T.co	<u>Sede</u>
Al Comando VV.UU.	<u>Sede</u>

OGGETTO: Denuncia per lavori edili difformi dall'autorizzazione, accertati in l.tà "Montagnone" ditta: [redacted] e residente in Ischia [redacted]

A seguito di sopralluogo in data odierna, in località "Montagnone" nei sottoscritti V.V.UU. [redacted] abbiamo accertato che il sig. [redacted] generalizzato in fabbrica, sta realizzando dei muri di contenimento al proprio terreno, con malta e pietra lavica.

[redacted] è in possesso dell'autorizzazione n.15609 del 12.7.79 per la ricostruzione di muri di contenimento con pietrame a secco.

Inoltre sul posto abbiamo rinvenuto l'esistenza di una baracca, parte in lamiera zincata e parte in rete metallica, di m.2,00 X 4,00 circa, con destinazione a ricovero di gatti randagi.

Sul posto sono state scattate n.4 (quattro) fotografie con apparecchio Polaroid, che rimangono agli atti dell'ufficio tecnico.

Tanto comuniciamo per eventuali provvedimenti di specifica competenza.

I Vigili Urbani

[redacted signature block]



COMUNE DI ISCHIA

PROVINCIA DI NAPOLI

Stazione di cura, soggiorno e turismo salivale ed invernale

Prot. 12283

Ischia, li

11 OTT. 1979

OGGETTO: Denunzia a carico di [REDACTED]

per inosservanza Legge urbanistica

Al Comando Stazione C. C.

ISCHIA

Al Commissariato di P. S.

ISCHIA

Al Comando VV. UU.

Sede

Ai sensi della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6-8-67, n. 765 e Legge 29-1-77 n. 10, denunzio alla S. V. il sig. [REDACTED]

nat. a [REDACTED]

il [REDACTED] per costruzioni **abusiva**

Per l'esecuzione si allega copia del **l'ordinanza**

n. [REDACTED] in data [REDACTED] per la **sospensione**

di detti lavori.

IL SINDACO



[Handwritten signature]

COMUNE DI ISCHIA

15 GEN 1986

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA
CAMPANIA

N. 8 Reg. Ord.

ANNO 1986

SEZIONE TERZA

N. 43 Reg. Ric.

ANNO 1986

COPIA

composto dai Signori:

Dott. [REDACTED] - Presidente f.f. relatore

Dott. [REDACTED] - Consigliere

Dott. [REDACTED] - 1° referendario

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella Camera di Consiglio del 14.1.1986

Visti gli artt. 21 della legge 6.12.1971, n. 1034; 10
della legge 21.12.1950, n. 1018; 36 del R.D. 17.8.1907,
n. 642; e 2 del D.L. 5.5.1948, n. 642;

Visto il ricorso proposto da [REDACTED] rapp. lo e
difeso dagli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED];
presso i quali elettivamente domicilia in Napoli, [REDACTED]

CONTRO

il Comune di Ischia, in persona del Sindaco p.t. (n.c.);
Per l'annullamento, previa sospensione dell'esecuzione, de
l'ordinanza sindacale 7.1.86 n. 12 che ordina l'immedia
ta sospensione dei lavori di sbancamento in via nuova del
conti, località Montagnone;

Visti gli atti e documenti depositati col ricorso;

Vista la domanda di sospensione della esecuzione del



composto da 5 onori:

Dott. [redacted] - Presidente e relatore

Dott. [redacted] - Consigliere

Dott. [redacted] - 1° Referendario

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella Camera di Consiglio del 15.1.1986

Visti gli atti, 2^a della legge 5.12.1971, n. 1034; 10
della legge 21.12.1950, n. 1018; 36 del R.O. 17.8.1937,
n. 612; e 2 del D.L. 5.5.1948, n. 640;

Visto il ricorso proposto da [redacted]
difeso dall'avv. [redacted]
presso l'ufficio relativamente domiciliato in Napoli, alla
[redacted]

CONTRO

il Comune di [redacted] in persona del Sindaco G. [redacted]
Per l'annullamento, previa sospensione dell'esecuzione, dell'
l'ordinanza sindacale 7.1.86 n. 12 che ordina l'immediata
sospensione dei lavori di sporcamento in via Nuova del
cont. località Montagnone;

Visti gli atti e documenti depositati col ricorso

Vista la domanda di sospensione dell'esecuzione del

15.01.1986

... non è più a tempo determinato, per cui, anche in es-
ecuzione alla tutela della pubblica e privata incolumità, è
il caso di sospendere l'esecuzione dell'impugnato provvedimento.

Ritenuto che sussistono le ragioni di cui all'art. 21 della legge 6.12.1971, n. 1034;

P.Q.M.

Accoglie la suindicata domanda incidentale di sospensione.
La presente ordinanza sarà eseguita dall'Amministrazione
ed è depositata presso la Segreteria del Tribunale Ammini-
strativo Regionale per la Campania - Sezione Terza - che
provvederà a darne comunicazione alle parti.

Così deciso in Napoli, il 14.1.1986

- Il Presidente F. F. Cal. [redacted]
- Il Consigliere [redacted]
- Il Segretario [redacted]

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA CAMPANIA

E' copia dell'originale che si deposita al fascicolo di n. 10008.

Fatto così [redacted]
Napoli, il 14.1.86
Il Segretario [redacted]



Al Giudice Delegato al
Fallimento [REDACTED]

nonché del socio [REDACTED]

RELAZIONE IPOTECARIA

OGGETTO: porzione di villa in Ischia, via Nuova dei Conti 41/N, distribuita ai piani primo e secondo, composta da appartamento, giardino e posto auto al piano terra;

censita in Catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 1686:

- sub. 5, via Nuova dei Conti 41N, p. 1-2, z.c. 2, cat. A/7, cl. 2, vani 10, R.C. euro 790,18;

- sub. 7, via Nuova dei Conti 41N, p. T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, R.C. euro 48,29.

PROPRIETÀ: l'immobile che precede appartiene al fallito [REDACTED] per essergli stato assegnato con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Napoli del 9 gennaio 2025, rep. 127/2025, all'esito del giudizio di divisione con la comproprietaria [REDACTED]

[REDACTED] trascritta a Napoli 2 il 4 agosto 2025 al nn. 40902/31593:

- i condividenti avevano edificato il fabbricato su suolo pervenuto al fallito [REDACTED] (per l'intero, ma all'epoca in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED])

[REDACTED] per acquisto:

a) in parte (ex p.lla 558), da [REDACTED]

b) in parte (ex p.lla 557), da [REDACTED]

con atto per Notaio Alfredo Albore di Furio in data 11 dicembre 1976, registrato a Ischia il 20 dicembre 1976 al n. 1555 e trascritto a Napoli 2 il 7 gennaio 1977 al nn. 417-8/368-9.

SITUAZIONE IPOTECARIA: in relazione all'immobile sopra descritti sono state riscontrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo del primo gennaio 1974 al 4 settembre 2025, le seguenti formalità pregiudizievoli:



- pignoramento trascritto il 7 settembre 2012 al nn. 36387/28454
a favore di [REDACTED]

- sentenza di fallimento [REDACTED]

[REDACTED] emessa dal Tribunale di Napoli in data 13
giugno 2014, n. 211, e trascritta il 30 maggio 2016 al nn.
2235517127;

- ipoteca legale iscritta il 4 agosto 2025 al nr. 40903/6517 per
l'importo di euro 26.298,80 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di congruaggio
divisionale.

Napoli, 4 settembre 2025

dr. Roberto de Falco

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Roberto de Falco'. Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI NAPOLI' around the perimeter and 'REGISTRO' in the center. The stamp is partially obscured by the signature.