

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI

GIUDICE: ILL.MO DOTT. MARIO CICCARELLI

R.G. Esec.: 124/2022

RED SEA SPV S.R.L.

(creditore procedente)

CONTRO

(debitori eseguiti)

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. MASSIMO NICOLOSI

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

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

Via Montenuovo,135 – 80078 Pozzuoli (NAPOLI)

cell. 333 9112895 - PEC: massimo.nicolosi@ordingna.it

NAPOLI, NOVEMBRE 2022



Con ordinanza del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, provvedeva alla nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati con contestuale nomina del custode e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita. Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, visto l'atto di pignoramento, letta l'istanza di vendita, rilevato altresì che l'istante ha provveduto a depositare i documenti richiesti dall'art. 567 cpc, considerato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-*bis* d.a. c.p.c.; rilevato, inoltre che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge -, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, agevolerà le operazioni del perito consentendo il rispetto dei tempi fissati dalla legge, permetterà di rendere più prontamente e efficacemente edotto il debitore della natura della procedura cui è sottoposto e delle possibilità lui concesse per evitare la vendita del bene (conversione, sospensione concordata); nominava quale esperto, il sottoscritto **ing. Massimo Nicolosi, al quale affidava l'incarico di cui all'allegato**

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 3



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

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **disponeva** designava quale custode l'Avv. **Anella D'Ambrosio, alla quale affidava l'incarico di cui all'allegato provvedimento.**

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **disponeva**

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

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

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

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **disponeva ancora che** il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc; **autorizzando** le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. Cpc..

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 4



Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, **invitava** il perito ed il custode ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti; **fissando** l'udienza del **01/02/2023**, ora di rito, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita.

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli, conferiva al sottoscritto l'incarico (*vedi allegato ordinanza di nomina conferimento incarico a esperto*) da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente, consistente nei sotto elencati quesiti:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 5



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

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

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

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 6



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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute**

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 7



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

- C -

Stato di possesso

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

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 8



verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

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

- D -

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

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

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 9



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

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 10



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

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

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 11



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

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

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

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

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

- F -

Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 12



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

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

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

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

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 13



relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

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

che l'esperto alleghi alla relazione:

- a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **invitava** il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre sul link sopra indicato, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 - 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 14



volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

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

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

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **autorizzava** l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **disponeva** che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli **ordinava** al debitore, quale custode ex legge del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto, riservandosi di provvedere alla sua immediata sostituzione laddove siano posti in essere comportamenti che ostacolino le operazioni di stima.

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 15



Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli assegnava all'esperto un acconto di € **500,00** che poneva provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

Con il suddetto provvedimento del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli si riservava, previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

In data **04/08/2022** il sottoscritto C.T.U. nominato, depositava telematicamente l'allegato di accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento.

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

In data **04/11/2022** il sottoscritto C.T.U. ing. Massimo Nicolosi nominato, trasmetteva telematicamente al custode, al creditore procedente ed al debitore esecutato una copia della relazione di consulenza tecnica d'ufficio di stima immobiliare comprensiva di tutti gli allegati.

(vedi allegato Ricevuta trasmissione perizia creditore procedente)

(vedi allegato Ricevuta trasmissione perizia debitori esecutati)

(vedi allegato Ricevuta trasmissione perizia custode giudiziario)

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 16



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

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

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



1. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' PERITALI.

Il giorno 15 settembre 2022, alle ore 15,30 circa è stato eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati.

In proposito, il sottoscritto precisa che il custode giudiziario nominato aveva avvisato i debitori esegutati sig. [REDACTED] che il suddetto accesso sarebbe avvenuto in pari data, così come confermato da nota raccomandata A/R.

In tale occasione è stato eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati siti in Napoli – via Cardinale Filomarino,24 – piano secondo.

(vedi allegato verbale accesso immobili pignorati)

(vedi allegato documentazione fotografica)

Presente a tale accesso oltre al sottoscritto:

- l'avv. Anella D'Ambrosio, nella qualità di custode giudiziario;
- la signora [REDACTED] debitore esegutato;

In tale occasione il sottoscritto riscontrava che il suddetto compendio immobiliare risulta allo essere allo stato costituito da un unico appartamento sito al secondo piano del fabbricato in Napoli via Cardinale Filomario,24, risultava occupato [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Tale unico appartamento risulta occupato dai suddetti signori a titolo di comodato uso gratuito non registrato.

In tale occasione si è potuto riscontrare che l'appartamento occupato dai sig. [REDACTED] [REDACTED] appare in un buono stato di conservazione, ed è composto da tre vani e cioè il primo costituito da soggiorno, da un disimpegno, da un bagno, da una cucina con balcone, da una camera da letto padronale con balcone con affaccio su strada, cameretta.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 18



L'ingresso all'immobile in oggetto è situato al piano secondo ma non è unico.

Esiste difatti ulteriore accesso su ballatoio con veranda.

In tale occasione il sottoscritto provvedeva innanzitutto ad effettuare una verifica dello stato attuale dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e visura presente in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data 15/09/2022. (*vedi allegato documentazione tecnica catastale*)

In tale occasione il sottoscritto provvedeva, altresì, ad effettuare un rilievo metrico di tutti gli ambienti costituenti gli immobili pignorati ed un rilievo fotografico degli stessi.

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

Le misurazioni sono state riportate su foglio a parte.

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

Il sottoscritto in tale circostanza dichiarava ai presenti e faceva mettere per iscritto a verbale di aver riscontrato nell'immobile de quo modifiche interne che in ogni caso non alterano la superficie e la volumetria dello stesso immobile.

Il sottoscritto in tale circostanza dichiarava ai presenti e faceva mettere per iscritto a verbale che dalla verifica effettuata gli immobili catastalmente risultano divisi in due unità abitative sub 17 e sub 18 ma in effetti allo stato attuale risultano accorpati in un unico appartamento costituito da ingresso corridoio disimpegno cucina bagno soggiorno camera da letto e cameretta.

Anche gli ingressi agli immobili in oggetto originariamente separati risultano di fatto accorpati in un unico ingresso.

Risulta rinvenuta inoltre la presenza di una veranda sul ballatoio del sub 18.

Il sottoscritto in tale circostanza dichiarava ai presenti e faceva mettere per iscritto

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 19



a verbale di aver riscontrato nell'immobile de quo modifiche esterne quali la presenza di un balcone in cucina verandato che viceversa alterano la superficie e la volumetria dello stesso immobile.

Il sottoscritto in tale occasione riscontrava che i locali visionati allo stato attuale risultano in buone condizioni abitative sia dal punto di vista igienico che dal punto di vista manutentivo.

Il sottoscritto in tale occasione riscontrava, inoltre, che gli impianti esistenti non possiedono la certificazione che attesti che gli stessi siano adeguati alla normativa attualmente vigente.

Il suddetto immobile risulta essere ubicato in una palazzina a carattere familiare di due piani complessivi con due appartamenti per piano che risulta essere stato costruito ante 1967.

(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)

In tale circostanza il debitore esecutato sig. ██████████ riferiva al sottoscritto, inoltre, che per l'immobile in oggetto non risultano presenti certificazioni degli impianti e né tantomeno certificazione energetica.

In tale circostanza il debitore esecutato sig. ██████████ riferiva al sottoscritto, inoltre, che il balcone presente in cucina era già esistente all'atto dell'acquisto.

(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)



2. ACCERTAMENTI.

Con riferimento all'oggetto di causa ed in considerazione dei quesiti posti al sottoscritto C.T.U. nell'ordinanza del **01/08/2022** l'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici.

Nel mese di settembre 2022 sono stati effettuati accertamenti e visure catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

Nel mese di settembre 2022 sono stati effettuati degli accessi presso l'Archivio Notarile al fine di reperire copia dell'atto del notaio Giustino Rossi del 11/12/1997 rep.23833 trascritto presso la Conservatoria di Napoli addì 16/12/1997 ai nn.15552/22809, relativo alla compravendita dell'immobile sito in Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo.

Nel mese di settembre 2022 è stata fatta richiesta presso lo studio del Notaio Umberto D'Angelo al fine di reperire copia dell'atto del 28/07/2009 rep.1819/1279 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 04/08/2009 ai nn.32963/23903, relativo alla compravendita dell'immobile sito in Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo.

Nel mese di settembre 2022 sono stati effettuati accertamenti e richieste documenti presso lo Stato Civile Settore Servizi Demografici del Comune di

██████████

Nel mese di settembre 2022 sono stati effettuati accertamenti e richieste documenti presso lo Stato Civile Settore Servizi Demografici Matrimoni del

██████████.

Nel mese di settembre 2022 sono stati effettuati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Sportello Unico Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli.

Nel mese di ottobre 2022 sono stati effettuati accertamenti e visure presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia della Provincia di Napoli.

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 21



3. DESCRIZIONE DEI FATTI DI CAUSA.

Con atto di pignoramento del 02/03/2022 l'avv. Raffaella Greco per conto della società creditrice RED SEA SPV srl ha fatto presente che in data 28/07/2009 con atto rogito del notaio dott. D'Angelo Umberto rep.1820 racc.1280 la cui terza copia veniva munita di formula esecutiva in data 16/09/2021 la Banca Popolare di Novara S.p.A. concedeva alla signora [REDACTED] [REDACTED] a titolo di finanziamento ipotecario rinotificato unitamente all'atto di precetto.

Con il suddetto atto di pignoramento del 02/03/2022 l'avv. Raffaella Greco per conto della società creditrice RED SEA SPV srl ha fatto presente che a garanzia del puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte in virtù del summenzionato atto di mutuo la signora [REDACTED] quale parte mutuataria ed il sig. [REDACTED]

[REDACTED] concedevano ipoteca volontaria di primo grado di [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Circoscrizione Napoli 1 in data 04/08/2009 ai nn.32964 RG/5734 RP sui seguenti immobili:

Immobile n.1 sito nel Comune di Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Catasto Fabbricati Sezione Urbana SEC Foglio 7 Particella 115 Sub.17
Consistenza 3 vani Abitazione di tipo ultrapopolare

Immobile n.2 sito nel Comune di Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Catasto Fabbricati Sezione Urbana SEC Foglio 7 Particella 115 Sub.18
Consistenza 2 vani Abitazione di tipo ultrapopolare

Rispettivamente di proprietà [REDACTED] [REDACTED]

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 22



Con il suddetto atto di pignoramento del 02/03/2022 l'avv. Raffaella Greco per conto della società creditrice RED SEA SPV srl ha fatto presente inoltre che con atto di precetto notificato in data [REDACTED] ex art.143 cpc perfezionatasi in data [REDACTED] signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ingiunto a parte debitrice il pagamento di € [REDACTED] oltre alle spese successive maturate e maturande nonché ai successivi interessi convenzionali maturati e maturandi dal [REDACTED] sino all'integrale soddisfo; che il termine dilatorio di chi all'atto di precetto è vanamente spirato senza che il predetto soggetto abbiano fatto fronte al pagamento della somma dovuta; che è interesse oltre che diritto dell'istante recuperare le somme dovute così agendo per il recupero coattivo del credito vantato.

Con il suddetto atto di pignoramento del 02/03/2022 l'avv. Raffaella Greco per conto della società creditrice RED SEA SPV srl ha fatto presente pertanto di voler sottoporre ad esecuzione forzata il compendio immobiliare

Immobile n.1 sito nel Comune di Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Catasto Fabbricati Sezione Urbana SEC Foglio 7 Particella 115 Sub.17
Consistenza 3 vani Abitazione di tipo ultrapopolare

Immobile n.2 sito nel Comune di Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Catasto Fabbricati Sezione Urbana SEC Foglio 7 Particella 115 Sub.18
Consistenza 2 vani Abitazione di tipo ultrapopolare

Rispettivamente di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(vedi allegato atto di pignoramento immobili pignorati)



4. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB A)

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

- A -

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 24



Dall'esame e dallo studio dei documenti e degli atti di causa, dagli accertamenti e verifiche eseguite, è emerso quanto segue.

Con riferimento agli immobili espropriati, il sottoscritto fa presente di non aver riscontrato la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

Il sottoscritto segnala che il procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né quello storico.

Il sottoscritto, pertanto, a seguito degli accertamenti e delle verifiche e delle visure catastali effettuate nel mese di settembre 2022 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, ha allegato la documentazione catastale attuale nonché quella storica relativa ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

(vedi allegato documentazione tecnica catastale immobili pignorati)

Il sottoscritto segnala, inoltre, che il procedente non ha depositato gli atti notarili di provenienza di cui:

[REDACTED]

Il sottoscritto, pertanto, a seguito degli accertamenti, delle verifiche effettuate e degli accessi eseguiti nel mese di settembre 2022 presso l'Archivio Notarile di Napoli, ha richiesto ed ottenuto ed allegato alla presente il suddetto atto notarile mancante. [REDACTED]

[REDACTED])

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 25



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Il sottoscritto, pertanto, a seguito degli accertamenti, delle verifiche effettuate ha richiesto allo studio del [REDACTED] ed ottenuto ed allegato alla presente il suddetto atto notarile mancante.

[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto precisa, inoltre, che gli immobili pignorati risultano acquistati rispettivamente

Immobile n.1 sito nel Comune di Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Catasto Fabbricati Sezione Urbana SEC Foglio 7 Particella 115 Sub.17
Consistenza 3 vani Abitazione di tipo ultrapopolare

di proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile n.2 sito nel Comune di Napoli via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Catasto Fabbricati Sezione Urbana SEC Foglio 7 Particella 115 Sub.18
Consistenza 2 vani Abitazione di tipo ultrapopolare

di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]



Da accertamenti eseguiti dal sottoscritto risulta che [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ha contratto matrimonio in regime di
comunione dei beni in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED]
[REDACTED]

A seguito degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto in data 22/09/2022 è stato
chiesto all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli - Settore Servizi
Demografici l'Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio.

(vedi allegato documentazione anagrafica debitori esegutati)

Dal suddetto documento è emerso che effettivamente il debitore esegutato sig.
[REDACTED]
[REDACTED].

Dallo stesso documento è stato riscontrato che, gli sposi [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] hanno scelto il regime della comunione dei beni.

**Con atto in data [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] del distretto notarile di Santa Maria C.V. gli sposi [REDACTED]
[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni
[REDACTED] [REDACTED]**

A seguito degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto in data 22/09/2022 presso
l'Ufficio dello Stato Civile del [REDACTED] - Settore Servizi
Demografici sono stati chiesti e rilasciati inoltre per il debitore esegutato:

- stato di famiglia;
 - certificato di residenza storico;
- [REDACTED]

Il sottoscritto segnala che le trascrizioni ed iscrizioni non sono state estese anche
contro il coniuge dell'esecutato.



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

Trascrizioni ed Iscrizioni

Gli immobili oggetto di pignoramento con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risulta gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato.

1) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/4 cl. 3 vani 3.0 piano 2 Via
Cardinale Filomarino n. 24

alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta
esserne proprietaria

[REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto
meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato
su area censita al NCT – partita 1 Fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 28



PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di separazione dei beni**, in forza dell'atto di
 compravendita rogito notaio [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], con il quale acquistava dai signori [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], il diritto di intera piena
 proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU sez. urb.**
SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino
 n. 24.

Ai signori [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di**
comunione legale, l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di
 compravendita rogito notaio [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED].



2) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 cl. 3 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24 alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di intera piena proprietà quale bene personale.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] quale

bene personale, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], il diritto di intera

piena proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU fg.**

7 part. 115 sub. 18 nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

(nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la sez. urb. SEC).

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 30



GRAVAMI NEL VENTENNIO**1) Iscrizione nn. 5734/32964 del 4 agosto 2009 – Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Umberto D'Angelo di Sessa Aurunca in data 28 luglio 2009, numero 1820/1280 di repertorio per complessivi [REDACTED]

A favore:

BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara (NO), codice fiscale

01848410039 Domicilio ipotecario eletto NAPOLI, VIA PARTENOPE N. 8

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 31



2) Trascrizione nn. 6331/8376 del 25 marzo 2022 – Verbale di pignoramento**immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Napoli in data 24 febbraio 2022, numero 4338/2022 di repertorio

A favore:

RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266

Contro:

██
 ██
 ██
 ██

Grava il diritto di intera piena proprietà di ██ sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/4 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale

Filomarino n. 24

Grava il diritto di intera piena proprietà di ██ sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Altre formalità

nessuna



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

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

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

5. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB B)

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

- la superficie commerciale ed utile;



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

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 34



Ai fini di cui sopra, alleghi:

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

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituito da un compendio immobiliare ubicato in Napoli in Via Cardinale Filomarino,24 ed esattamente:

- piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli - in Via Cardinale Filomarino,24, precisamente, appartamento posto al primo secondo, composto da **tre vani** ed accessori,

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 35



confinante con il vano scala con l'appartamento allo stesso piano in proprietà
 [REDACTED] e con la via Cardinale Filomarino.

Il tutto riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Napoli N.C.E.U.
 al Foglio 7, Particella 115, **Sub 17**, Via Cardinale Filomarino, 24 piano 2 -
 Sez. Urb. SEC - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza vani 3 R.C. € 119,30
 – Superficie catastale 56 mq .

In ditta [REDACTED] proprietà
 per 1/1 in regime di separazione dei beni

(vedi allegato documentazione tecnica catastale immobili pignorati)

La piena proprietà del suddetto immobile oggetto di pignoramento risulta
 appartenente alla s [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in virtù dell'atto
 di compravendita per notar [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED].

Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato la cui costruzione fu iniziata ed
 ultimata in data anteriore al 1 settembre 1967.

**Nell'atto di compravendita del notar [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], secondo quanto riportato dalla dichiarazione della
 venditrice, la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile
 oggetto di pignoramento, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione
 in materia urbanistica ed edilizia, è iniziata e terminata prima del primo
 settembre 1967 e che dopo tale data non sono state compiute opere per le
 quali era richiesta licenza, autorizzazione o concessione edilizia.**

*(vedi allegato atto di compravendita [REDACTED] immobile
 pignorato)*



per le quali era richiesta licenza, autorizzazione o concessione edilizia.

(vedi allegato atto di compravendita Notaio Giustino Rossi immobile pignorato)

Il sottoscritto in proposito precisa che da verifiche ed accertamenti effettuati nei mesi di settembre e ottobre presso l'Ufficio Tecnico Sportello Unico Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è emerso che il suddetto fabbricato risale ad epoca antecedente al 1967.

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

Durante l'accesso presso l'immobile pignorato avvenuto in data 15/09/2022 il sottoscritto ha potuto riscontrare che gli immobili pignorati risultano occupati

██████████ ██████████ █ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████.

Il sottoscritto ha potuto constatare che i suddetti immobili pignorati catastalmente sono riportati come due appartamenti distinti e separati ma in realtà allo stato attuale sono stati accorpati in un unico appartamento.

Allo stato attuale risultano accorpati i due Subalterni e cioè il Sub 17 ed il Sub18 della Particella 115 Foglio 7

Gli ingressi sono due uno principale e un altro su ballatoio con veranda chiusa.

(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)

Il sottoscritto CTU durante l'accesso agli immobili pignorati avvenuto in data 15/09/2022 ha potuto constatare le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute presso gli uffici competenti:

- 1) allo stato attuale risultano accorpati i due Subalterni e cioè il Sub 17 ed il Sub18 della Particella 115 Foglio 7**

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 38



- 2) **risulta essere stata fatta un'apertura per porta nel locale cucina del Sub 17;**
- 3) **è stata chiusa la parete fronte balcone cucina per realizzare la cameretta retrostante;**
- 4) **è stata fatta un'apertura nel vano del Sub 17 soggiorno al fine di entrare nella cameretta**
- 5) **il vano di cui al Sub 18 inizialmente destinato a cucina e bagno è stato modificato in quanto è stato realizzato un corridoio di passaggio all'attuale cucina di cui al Sub 17 e realizzato un bagno.**

Il suddetto immobile appare in un buono stato di conservazione, ed è composto da tre vani e cioè il primo costituito da ingresso, corridoio, soggiorno, da una cucina, un disimpegno, cameretta, bagno, camera da letto, balcone camera da letto e balcone cucina

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

Al suddetto immobile si accede attraverso scala condominiale.

In tale occasione il sottoscritto provvedeva innanzitutto ad effettuare una verifica dello stato attuale dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e visura presente in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data 15/09/2022. *(vedi allegato planimetria catastale immobili pignorati)*

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

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

Le misurazioni sono state riportate su foglio a parte.



(vedi allegato verbale di accesso immobili pignorati)

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

Il sottoscritto in tale circostanza dichiarava ai presenti e faceva mettere per iscritto a verbale di aver riscontrato nell'immobile de quo sia modifiche interne che in ogni caso non alterano la superficie e la volumetria dello stesso immobile, e sia modifiche ai prospetti esterni (presenza di veranda su balcone in corrispondenza della cucina).

Il sottoscritto ha, difatti, riscontrato delle difformità **a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali esistenti.**

(vedi allegata documentazione tecnica catastale immobili pignorati)

È stata riscontrata una diversa distribuzione interna dei locali.

Esistono inoltre veranda su balcone cucina.

(vedi allegato planimetria stato attuale immobile pignorato)

A detta del ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ tale diversa distribuzione interna dei locali già era presente all'atto dell'acquisto dei suddetti immobili.

La suddetta difformità rispetto alle visure e planimetria catastale è sanabile.

(vedi allegato documentazione catastale e planimetria catastale)

Il sottoscritto, inoltre, come detto ha riscontrato altre difformità relative alla realizzazione di veranda su balcone in corrispondenza della cucina originariamente non presenti.

Le suddette ultime difformità riscontrate hanno alterato lo stato originario dei luoghi relativo al prospetto dell'immobile ma, tuttavia, sono sanabili attraverso un accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. n.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 40



380 del 2001, già disciplinato dall'art. 13 della l. n. 47 del 1985, per le opere solo formalmente abusive.

L'accertamento di conformità è diretto a sanare le opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono.

Il sottoscritto, in proposito, precisa che nel riscontrare le suddette difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ai fini della esatta identificazione del bene, non ha chiesto all'ill.mo Giudice autorizzazione per eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, in quanto parte delle mutazioni riscontrate sono opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono.

Il suddetto immobile è costituito da un lotto unico.

Non è possibile, pertanto, suddividere l'immobile pignorato in più lotti.

(vedi allegato documentazione fotografica immobile pignorato)

(vedi allegato documentazione tecnica catastale immobile pignorato)

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

Il suddetto immobile è allo stato costituito dai seguenti locali di cui si riporta la superficie netta:

- soggiorno di circa 15 mq;
- cucina di circa 13 mq,

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 41



- corridoio di circa 4 mq;
- disimpegno di circa 3 mq
- locale bagno di circa 6 mq;
- camera da letto di circa 16 mq ;
- cameretta di circa 12 mq;
- balcone lato cucina di circa 3 mq.
- Balcone camera da letto di circa 2 mq
- Balcone soggiorno di circa 2 mq

L'altezza dell'immobile misura circa ml 3.

(vedi allegato planimetria stato attuale immobile pignorato)

(vedi allegato documentazione fotografica immobile pignorato)

Il suddetto immobile è ubicato all'interno di uno stabile la cui costruzione risale ante 1967.

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

La struttura portante dell'immobile è in muratura di tufo di circa cm 40 di spessore.

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

Il pavimento è in buone condizioni ed in gres porcellanato 40/40 di colore neutro in cucina. Il bagno risulta di buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'impianto elettrico risulta a norma.

L'impianto idrico risulta rifatto a norma e funzionante.

Non esiste impianto di riscaldamento.

Esistono condizionatori d'aria a parete in camera da letto padronale, cameretta e locale cucina.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 42



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

I locali interni del suddetto immobile si presentano in buono stato manutentivo.

Le pareti risultano tinteggiate con tinte di colore pastello ed in parte sono rivestite con carta da parato lavabile.

I pavimenti sono in gres porcellanato 40x40 cm.

L'altezza dell'immobile risulta essere pertanto, di 3 ml

(vedi allegato documentazione fotografica immobili pignorati)

Provenienza ventennale

Si riporta di seguito la provenienza ventennale dell'immobile oggetto di pignoramento a partire dal giorno della data comprendente i titoli di provenienza antecedenti il ventennio rispetto alla trascrizione di pignoramento.

1) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/4 cl. 3 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietaria

██

██

per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 Fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.



PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di separazione dei beni**, in forza dell'atto di
 compravendita rogito [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], con il quale acquistava dai signori [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED], il diritto di intera piena
 proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU sez. urb.**
SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino
 n. 24.

Ai signori [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di**
comunione legale, l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di
 compravendita rogito notaio [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED].



2) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 cl. 3 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24 alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario [REDACTED] per il diritto di intera piena proprietà quale bene personale.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] quale bene personale, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] con il quale acquistava dai signori [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU fg. 7 part. 115 sub. 18** nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 45



(nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la sez. urb. SEC).

Il sottoscritto dichiara che, in base agli accertamenti e alle verifiche effettuate, l'immobile oggetto di pignoramento è stato descritto e ben individuato sia nell'atto di precetto che nell'atto di pignoramento, tranne che per la presenza delle difformità riscontrate relative ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di veranda chiusa su balcone in corrispondenza della cucina.

Le suddette difformità sono sanabili.

Cronistoria catastale dell'immobile pignorato di proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare al 15/09/2022

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino, 24 piano secondo

Foglio 7 P.IIIa 115 Sub. 18 Cat.A/4 Classe 3 Consistenza 2 vani

Superficie catastale 38 mq Rendita catastale € 79,53

Unità immobiliare dal 25/09/1980 al 25/09/1980 antecedente

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino, 24 piano secondo

Foglio 7 P.IIIa 115 Sub. 18 Cat.A/4 Classe 3 Consistenza 2 vani

Superficie catastale 38 mq Rendita catastale € 79,53

Partita 28312

Unità immobiliare dal 25/09/1980 al 01/01/1992

Indirizzo via Cardinale Filomarino, 24 piano secondo

Foglio 7 P.IIIa 115 Sub. 18 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 2 vani Zona censuaria 4

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 46



Superficie catastale 38 mq Rendita catastale L.520

Partita 28312

Unità immobiliare dal 01/01/1992 al 22/10/2013

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIa 115 Sub. 18 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 2 vani Zona censuaria 4

Superficie catastale 38 mq Rendita catastale € 53,71

Partita 1089419

Unità immobiliare dal 22/10/2013

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIa 115 Sub. 18 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 2 vani Zona censuaria 4

Superficie catastale 38 mq Rendita catastale € 79,53

Variatione del 22/10/2013 pratica n. NA0474938 in atti dal 22/10/2013 GAF

Classamento incoerente n.118156.1/2013 notifica effettuata con protocollo n.

NA0579107 del 16/12/2013

Annotazioni: GAF verifica fabbricato rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21/11/2000 n.342 art.74

Storia degli intestati dell'immobile

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIa 115 Sub. 18 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 2 vani Zona censuaria 4

Superficie catastale 38 mq Rendita catastale € 79,53

Frullone Francesco fu Ferdinando

Dall'impianto al 25/09/1980 antecedente l'impianto meccanografico

██

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 47



Dal 25/09/1980 al 11/12/1997

Diritto di proprietà Documento dal 25/09/1980 voltura in atti dal 22/10/1988 rep.147 rogante Mainiero Giovanni sede Torre del Greco (NA) reg. UR sede Napoli volume 2° n.9571 del 09/10/1980 n.9945/1981

Dal 11/12/1997

Diritto di proprietà 1000/1000 voltura d'ufficio del 11/12/1997 pubblico ufficiale Giustino Rossi sede Napoli rep.23833 reg compravendita voltura n.17977.1/2007 pratica n. NA0404409 in atti dal 25/05/2007

Cronistoria catastale dell'immobile pignorato di proprietà

Unità immobiliare al 15/09/2022

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIa 115 Sub. 1 Cat.A/4 Classe 3 Consistenza 3 vani

Superficie catastale 56 mq Rendita catastale € 119,30

Unità immobiliare al 01/01/1992

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIa 115 Sub. 1 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 3 vani

Superficie catastale 56 mq Rendita catastale L.780

Partita 28312

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 48



Unità immobiliare dal 01/01/1992 al 22/10/2013

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIIa 115 Sub. 1 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 3 vani zona censuaria 4

Superficie catastale 56 mq Rendita catastale € 80,57

Partita 28312

Unità immobiliare dal 22/10/2013

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIIa 115 Sub. 1 Cat.A/5 Classe 3 Consistenza 3 vani zona censuaria 4

Superficie catastale 56 mq Rendita catastale € 119,30

Partita 28312

Variazione del 22/10/2013 pratica n. NA0474931 in atti dal 22/10/2013 GAF

Classamento incoerente n.118152.1/2013 notifica effettuata con protocollo

n.NA0579103 del 16/12/2013

Annotazioni GAF verifica fabbricato rettificaento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21/11/2000 n.342 art.74

Storia degli intestati dell'immobile

N.C.E.U. Comune di Napoli

Indirizzo via Cardinale Filomarino,24 piano secondo

Foglio 7 P.IIIa 115 Sub. 17 Cat.A/4 Classe 3 Consistenza 3 vani Zona censuaria 4

Superficie catastale 38 mq Rendita catastale € 119,30

Frullone Francesco fu Ferdinando

Dall'impianto al 25/09/1980 antecedente l'impianto meccanografico

██

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 49



Dal 25/09/1980 al 11/12/1997

Diritto di proprietà Documento dal 25/09/1980 voltura in atti dal 22/10/1988 rep.147 rogante Mainiero Giovanni sede Torre del Greco (NA) reg. UR sede Napoli volume 2° n.9571 del 09/10/1980 n.9945/1981

Dal 11/12/1997 al 28/07/1948

Diritto di proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni voltura d'ufficio del 11/12/1997 pubblico ufficiale Giustino Rossi sede Napoli rep.23833 reg compravendita voltura n.8525.1/1998 pratica n. NA0388517 in atti dal 21/05/2007

Dal 11/12/1997 al 28/07/2009

Diritto di proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni

Dal 28/07/2009

Diritto di proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

6. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB C)

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

- C -

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di



locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Il sottoscritto fa presente che durante l'accesso dell'immobile pignorato avvenuto in data 15/09/2022 ha riscontrato che lo stesso immobile sito in Napoli via Cardinale Filomarino,24 – piano secondo, risulta allo stato occupato dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Da accertamenti e verifiche eseguite dal sottoscritto è emerso che allo stato non risultano registrati presso l'ufficio del registro eventuali contratti di locazione.

Da accertamenti eseguiti dal sottoscritto nel mese di settembre 2022 presso il Comune di [REDACTED] Servizi Demografici è emerso che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] a debitori esecutati risultano viceversa residenti dal

[REDACTED] a tutt'oggi.

(vedi allegato documentazione anagrafica debitori esecutati)

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 51



7. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB D)

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

- D -

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

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

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 52



in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

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

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 53



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

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

Trascrizioni ed Iscrizioni

Gli immobili oggetto di pignoramento con riferimento all'ultimo ventennio ad oggi, non risulta gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato.

1) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di NAPOLI (NA)

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/4 cl. 3 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietaria

per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 Fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 54



PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di separazione dei beni**, in forza dell'atto di
 compravendita rogito [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], con il quale acquistava dai signori [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] il diritto di intera piena
 proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU sez. urb.**
SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino
 n. 24.

Ai signori [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di**
comunione legale, l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di
 compravendita rogito notaio [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

2) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **NAPOLI (NA)**
NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 cl. 3 vani 2.0 piano 2 Via
 Cardinale Filomarino n. 24 alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per
 trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario [REDACTED]



_____ per il
diritto di intera piena proprietà quale bene personale.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor _____
_____ quale
bene personale, in forza dell'atto di compravendita rogito _____

_____, con il quale
acquistava dai signori _____

_____, il diritto di intera
piena proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU fg.
7 part. 115 sub. 18** nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24
(nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la
sez. urb. SEC).

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 5734/32964 del 4 agosto 2009 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio _____

_____ per capitale, durata 25 anni



A favore:

BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara (NO), codice fiscale

01848410039 Domicilio ipotecario eletto NAPOLI, VIA PARTENOPE N. 8

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 6331/8376 del 25 marzo 2022 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Napoli in data 24 febbraio 2022, numero 4338/2022 di repertorio

A favore:

Ing. Massimo Nicolosi
Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)
cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it Pagina 57



**RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale
04938320266**

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti
immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/4 vani 3.0 piano 2 Via
Cardinale

Filomarino n. 24

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti
immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 vani 2.0 piano 2 Via
Cardinale Filomarino n. 24

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Altre formalità

nessuna

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



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

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

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

A seguito degli accertamenti eseguiti il sottoscritto, inoltre, fa presente quanto che per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano eventuali spese condominiali.

Non esiste condominio in quanto l'immobile pignorato risulta ubicato in una palazzina a carattere familiare dove le spese di manutenzione vengono fatte in via bonaria tra i parenti tutti.

Non vi sono in corso altri eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

8. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB E)

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 59



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

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 60



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

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

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

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

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 61



indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e pertanto non è stato possibile acquisire copia presso il Comune di Pozzuoli di competenza.

La destinazione d'uso dell'immobile è per civile abitazione, ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale.

L'immobile in oggetto insiste in fabbricato di tipo economico che risulta costruito prima dell'01/09/1967.

L'edificio risulta edificato nel periodo antecedente al 1967, ipotesi che trova conferma anche nell'analisi delle strutture dei materiali e dello stato dei luoghi.

Da accertamenti e verifiche documentali eseguite presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli eseguite mediante formale accesso agli atti, il sottoscritto è riuscito a ricostruire la storia urbanistico amministrativa del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento che risulta essere la seguente.

Nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], secondo quanto riportato dalla dichiarazione della venditrice ai sensi e per gli effetti del DPR n.445 del 28/12/2000, la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 62



oggetto di pignoramento, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, è iniziata e terminata prima del primo settembre 1967 e che dopo tale data non sono state compiute opere per le quali era richiesta licenza, autorizzazione o concessione edilizia.

(vedi allegato atto di compravendita immobile pignorato)

Non essendovi traccia negli archivi del Comune di Napoli né di titoli autorizzativi, né di titoli abilitativi, né di certificazione di abitabilità e di agibilità né di alcun altro documento, ed essendo l'edificazione antecedente al 1967, il sottoscritto ritiene pertanto, che lo stato dei luoghi risulta essere legittimo sotto il profilo edilizio urbanistico tranne per le difformità riscontrate.

In fase di sopralluogo sono emerse difatti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che necessitano di un aggiornamento.

Difformità.

Il sottoscritto in sede di accesso all'immobile pignorato dichiarava ai presenti e faceva mettere per iscritto a verbale di aver riscontrato nell'immobile de quo sia modifiche interne che in ogni caso non alterano la superficie e la volumetria dello stesso immobile, e sia modifiche ai prospetti esterni ossia veranda su balcone in cucina

Il sottoscritto ha, difatti, riscontrato delle difformità a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale esistente.

È stata riscontrata una diversa distribuzione interna dei locali.

E' stata rinvenuta una veranda chiusa su balcone della cucina

A detta del debitore sig. [REDACTED] tale diversa distribuzione interna dei locali era già esistente all'atto dell'acquisto dell'immobile.

La suddetta difformità rispetto alle visure e planimetrie catastali è sanabile.

(vedi allegato documentazione catastale e planimetria catastale immobile pignorato)

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 63



In occasione dell'accesso presso l'immobile pignorato avvenuto in data 15/09/2022 il sottoscritto provvedeva innanzitutto ad effettuare una verifica dello stato attuale dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e visura presente in atti all'Ufficio dei Servizi Catastali effettuata dal sottoscritto in data 15/09/2022.

In tale occasione il sottoscritto provvedeva altresì ad effettuare un rilievo metrico di tutti gli ambienti costituenti l'immobile ed un rilievo fotografico degli stessi.

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

Le misurazioni sono state riportate su foglio a parte.

Il sottoscritto CTU durante l'accesso agli immobili pignorati avvenuto in data 15/09/2022 ha potuto constatare le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute presso gli uffici competenti:

- 6) allo stato attuale risultano accorpati i due Subalterni e cioè il Sub 17 ed il Sub18 della Particella 115 Foglio 7**
- 7) risulta essere stata fatta un'apertura per porta nel locale cucina del Sub 17;**
- 8) è stata chiusa la parete fronte balcone cucina per realizzare la cameretta retrostante;**
- 9) è stata fatta un'apertura nel vano del Sub 17 soggiorno al fine di entrare nella cameretta**
- 10) il vano di cui al Sub 18 inizialmente destinato a cucina e bagno è stato modificato in quanto è stato realizzato un corridoio di passaggio all'attuale cucina di cui al Sub 17 e realizzato un bagno.**

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 64



Abusi edilizi

Da accertamenti effettuati presso gli Uffici del Comune di Napoli, Progetto Condono Edilizio, non risultano istanze di condono – ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03 – a nome dell'attuale proprietario dell'unità immobiliare o dei proprietari precedenti, né tantomeno risultano richieste di concessioni in sanatoria o esistenza di condoni edilizi.

Abusi

Dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dello stato attuale, nonché dall'analisi dello stato dei luoghi effettuata durante l'accesso in data 05/06/2019, non si riscontrano abusi inerenti eventuali aumenti di superficie e/o di volume del bene in esame.

Pur tuttavia, sono evidenti le seguenti difformità

Il sottoscritto in sede di accesso peritale ha riscontrato, difatti, difformità relative alla presenza di una veranda chiusa su balcone a servizio e della cucina originariamente non esistenti.

Le suddette ultime difformità riscontrate hanno alterato lo stato originario dei luoghi relativo al prospetto e alla facciata dell'immobile ma, tuttavia, sono sanabili attraverso un accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, già disciplinato dall'art. 13 della l. n. 47 del 1985, per le opere solo formalmente abusive.

L'accertamento di conformità è diretto a sanare le opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono.

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

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 65



Il sottoscritto, dichiara, pertanto, che a causa di quanto sopra riscontrato lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale esistente.

Le suddette difformità in particolare, sono sanabili, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01

Il sottoscritto fa presente che ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett c) del TUED prima e dopo la modifica. art. 10 (L). *Interventi subordinati a permesso di costruire (prima delle modifiche)*. 1. *Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: omissis.... c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire (modificato dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014) 1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: ... omissis.... c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*

In proposito, si ricorda che commette un abuso edilizio chi chiude una **finestra** per aprirla da un'altra parte se prima non ha richiesto il **permesso**

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 66



per costruire. Pertanto, in definitiva, un intervento quale possa essere lo spostamento di una finestra da un lato all'altro dell'edificio, comporta una parziale demolizione e successiva ricostruzione del manufatto, pur mantenendo le medesime dimensioni di quella preesistente (e quindi la sua sagoma): pertanto necessita di **permesso di costruire.**

Il sottoscritto fa presente che per quanto riguarda lo stato urbanistico-edilizio, ogni immobile ha una "**legittimità urbanistica**" espressa da una **licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire.** E' importante che lo stato di fatto sia conforme all'ultimo progetto edilizio presentato e protocollato dal comune, nel caso contrario gli interventi sono da considerarsi realizzati in maniera "abusiva o irregolare" cioè non conformi alle leggi che disciplinano gli interventi edilizi (TU DPR 380/01). Ad esempio la tipica **ristrutturazione di un appartamento** che comporta la modifica delle stanze interne e/o l'aggiunta di bagni **va autorizzata con una CILA, prima del 2010 c'era bisogno della DIA..**

Nel caso dell'immobile in oggetto pignorato, le difformità non sono state autorizzate.

In questo caso la prima operazione è quella di "sanare" l'abuso (previa verifica del Regolamento Edilizio e PRG) con una "SCIA in Sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti". Successivamente, dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio lo stato di fatto è possibile procedere con la variazione catastale

Non tutte le irregolarità possono essere sanate, per farlo bisogna che gli interventi realizzati siano **conformi al regolamento edilizio comunale, al piano regolatore ed alle norme igienico sanitarie.**

A parte le manutenzioni ordinarie senza modifica della distribuzione interna per gli effettuati **interventi** di ristrutturazione interna, questi comportano la

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 - 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 67



presentazione di una sanatoria (accertamento di conformità o CILA per lavori già eseguiti) al Comune.

Per completare la regolarizzazione ed avere tutta la documentazione pronta per il rogito dopo la sanatoria edilizia-urbanistica il tecnico incaricato **preparerà la variazione catastale con la procedura DOCFA per ottenere anche la regolarità catastale.**

Va presentata tramite procedura DOCFA la variazione catastale se gli interventi hanno comportato un **cambio della distribuzione interna** e modifica dei tramezzi interni. La variazione permette di aggiornare la planimetria catastale e, in caso di rogito, assicurare la conformità catastale. Bisogna procedere entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori con la variazione catastale.

Si ricorda difatti che dal mese di Luglio 2010 è obbligatorio prima del rogito verificare e dichiarare la conformità tra lo stato di fatto e i dati catastali dell'immobile. Gli inadempienti sono passibili di importanti conseguenze come la nullità dell'atto.

Dal 2010 è possibile realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria come le tipiche ristrutturazioni di appartamenti con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

La **comunicazione di inizio lavori** venne introdotta nel 2010 nel Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/01 per semplificare l'avvio di lavori edilizi da realizzare **senza titolo abilitativo ma con una comunicazione** inviata anche in modo telematico all'ufficio tecnico del Comune

Per presentare una CILA è **necessario l'ausilio di un tecnico abilitato** che deve redigere i disegni di progetto e l'**asseverazione** per dichiarare se gli interventi rientrano tra quelli ricadenti nella CILA e se rispettano le normative antisismiche, energetiche, antincendio, igienico sanitarie, etc

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 68



Gli interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata sono quelli ricadenti nella manutenzione straordinaria e nel restauro e risanamento conservativo senza interventi strutturali.

Sono permessi con la Comunicazione Inizio Lavori gli interventi di manutenzione straordinaria sempre che non vi siano interventi strutturali o non cambino i parametri urbanistici.

Generalmente i lavori di manutenzione straordinaria sono quelli in cui si determina una nuova distribuzione degli spazi interni senza modifiche delle facciate o dei volumi.

Il tecnico abilitato deve dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente e che gli interventi non prevedono il rilascio di un titolo abilitativo. E' quindi il tecnico a caricarsi della **responsabilità di dichiarare se i lavori possono essere realizzati solo con una semplice comunicazione CILA.**

La CILA è molto utilizzata per la tipica ristrutturazione di appartamenti.

La difficoltà sta nel capire quando gli interventi sono compresi nella manutenzione ordinaria o nella straordinaria. In generale quando si cambia la **distribuzione degli ambienti con la demolizione e costruzione di tramezzi si ricade in manutenzione straordinaria, come nel caso in oggetto.** Quando si cambiano le finiture ed i rivestimenti in manutenzione ordinaria. Ma non è sempre semplice capire in quale tra le due categorie si ricade perché le definizioni sono complesse.

La CILA permette di iniziare i lavori il giorno stesso della consegna al Comune. Nel passato invece, fino al 2010, la pratica necessaria per la ristrutturazione di un appartamento era la **DIA (Denuncia Inizio Attività)** che obbligava ad attendere 30 giorni prima di iniziare i lavori.

In caso di interventi realizzati senza comunicazione come quelli realizzati per



l'immobile oggetto di pignoramento, è possibile sanare lo stato amministrativo edilizio con una "CILA in sanatoria" o "Cila per lavori già eseguiti" pagando la sanzione di € 1000,00 ed i diritti di segreteria. Prima del decreto "Sblocca Italia" pubblicato nel 2014, la sanzione era pari a € 258,00.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, che per il suddetto immobile non risultano emessi né esistono in corso ulteriori provvedimenti sanzionatori.

Il suddetto immobile ricade nella disciplina di cui alla zona omogenea del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli attualmente vigente di cui alla Legge n.1150 del 17/08/1942 – D.M. n.1444 del 02/04/1968 e Legge Regione Campania n.14 del 20/03/1982 con le modifiche di cui alla Delibera del Consiglio Provinciale n.48 del 26/06/2001 e al Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Napoli n.69 del 23/01/2002.

Legittimità amministrativa

Nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED], nonché nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED], secondo quanto riportato dalla dichiarazione della venditrice ai sensi e per gli effetti del DPR n.445 del 28/12/2000, la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, è iniziata e terminata prima del primo settembre 1967 e che dopo tale data non sono state compiute opere per le quali era richiesta licenza, autorizzazione o concessione edilizia.

(vedi allegato atto di compravendita immobile pignorato)

Il sottoscritto in proposito precisa che da verifiche ed accertamenti

Ing. Massimo Nicolosi
Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)
cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 70



effettuati presso gli Uffici Sportello Unico Servizio dell'Edilizia Privata del comune di Napoli, è emerso che il suddetto fabbricato risale ad epoca antecedente al 1967 ma tuttavia non è stata rinvenuta nessuna licenza edilizia. Il sottoscritto dichiara, inoltre, che a seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Napoli Ufficio Edilizia Privata nel mese di settembre ed ottobre 2022 , per l'immobile oggetto di pignoramento non è stata rinvenuta nessuna licenza edilizia riguardante il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, che a seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Napoli Ufficio Edilizia Privata nei mesi di settembre ed ottobre 2022 per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rinvenuto il certificato di agibilità e/o abitabilità.

Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità (art. 24 del Testo Unico per l'edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni) viene rilasciato dai competenti uffici comunali per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità.

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

Non essendoci alcuna sanatoria edilizia in itinere per l'immobile in oggetto e non esistendo un titolo che ne legittimi la costruzione per quanto esposto al punto precedente, il sottoscritto non ha reperito alcun documento inerente

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 71



l'abitabilità presso gli Uffici del Comune di Napoli, Servizio Edilizia Privata.

Certificato di Abitabilità

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

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

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

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

1. L'art. 1 del D. M. prevede un'altezza minima di m. 2.70 per i locali principali e m. 2.40 per i disimpegni e i servizi.
2. Gli stessi limiti sono previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, al comma 3, per le attività residenziali o ad esse assimilate.

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

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il bene oggetto di pignoramento riguarda fabbricati e non terreni e, pertanto, il sottoscritto non ha ritenuto opportuno richiedere agli Uffici competenti del Comune di Napoli il certificato di destinazione Urbanistica



previsto dalla normativa attualmente vigente.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** consiste difatti in un documento rilasciato dalla Uffici Tecnici Settore Urbanistica del Comune di Pozzuoli che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, ed in particolare il terreno interessato dal certificato.

Le indicazioni urbanistiche riportate in esso vengono estrapolate dal Piano Urbanistico Comunale oppure dal Piano Regolatore Generale, e dalle cartine tecniche regionali più precisamente.

Il certificato di destinazione urbanistica indica i dati del fabbricato o del terreno (Foglio e Particella catastale), la destinazione urbanistica (es. se in zona residenziale o agricola), parametri urbanistici come l'indice di fabbricabilità (se possibile edificare), l'indice del dissesto dei versanti e l'indice di inondabilità.

Il sottoscritto dichiara che per l'immobile pignorato non è stato rinvenuto l'attestato di certificazione energetica.

Vincoli

Dalle ricerche effettuate il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- l'edificio non è vincolato ai sensi della Legge 01.06.1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico);
- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale al primo piano si trova ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, non è assoggettata ai vincoli paesaggistici sanciti dalle leggi 1497/39 e 431/85 e indicati alla TAV. 13, fg. 3 denominata "Vincoli paesaggistici" della Variante al PRG;
- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale al primo piano si trova ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento non è assoggettata ai vincoli geomorfologici, come identificati dalla delibera di Giunta regionale n° 083/AC del 25.03.2004 e indicati nella TAV. 12, fg. 3 denominata "Vincoli

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 73



geomorfologici” della Variante al PRG;

- l’area su cui insiste il fabbricato all’interno del quale al primo piano si trova ubicato l’appartamento oggetto di pignoramento non ricade nelle zone di pericolosità idraulica, di pericolosità da frana e di rischio atteso;

A seguito degli accertamenti e delle verifiche effettuate dal sottoscritto nel mese di settembre e ottobre 2022 presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, nonché nel mese di settembre e ottobre 2022 presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Napoli, è emerso che l’immobile oggetto di pignoramento ubicato in Napoli via Cardinale Filomarino,24- non ricade su suolo demaniale.

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

9. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB F)

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

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli*

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 74



*comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
 proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un lotto unico.

Non è possibile pertanto suddividere l'immobile pignorato in più lotti.

Immobile via Artiaco,41 Pozzuoli -Napoli Piano primo

LOTTO UNICO: - proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]
 [REDACTED] di immobile ubicato in NAPOLI alla via Cardinale Filomarino,24 piano secondo; è composto da UN VANO INGRESSO, DISIMPEGNO CUCINA, CORRIDOIO, BAGNO, CAMERA DA LETTO, CAMERETTA confina con VIA CARDINALE FILOMARINO, CON VANO SCALE E CON ALTRA PROPRIETA', SALVO ALTRI; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di POZZUOLI al Foglio 7, P.lla 115, sub 17 e Sub 18 Cat. A/5, Sez. Urb. SEC piano secondo Classe 3, CONSISTENZA 3 + 2 VANI rendita € 119,30 +€ 79,53; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale;

**Nell'atto di compravendita del [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], nonché nell'atto di compravendita del notar [REDACTED]
 [REDACTED]**



████████████████████, secondo quanto riportato dalla dichiarazione della venditrice ai sensi e per gli effetti del DPR n.445 del 28/12/2000, la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, è iniziata e terminata prima del primo settembre 1967 e che dopo tale data non sono state compiute opere per le quali era richiesta licenza, autorizzazione o concessione edilizia.

(vedi allegato atto di compravendita immobile pignorato)

Non esiste licenza e/o concessione edilizia.

Esistono difformità ed irregolarità interne ed esterne in quanto **il sottoscritto in sede di accesso all'immobile pignorato dichiarava ai presenti e faceva mettere per iscritto a verbale di aver riscontrato nell'immobile de quo sia modifiche interne che in ogni caso non alterano la superficie e la volumetria dello stesso immobile, e sia modifiche ai prospetti esterni (presenza di una veranda chiusa su balcone in cucina).**

Il sottoscritto ha difatti riscontrato delle difformità a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale esistente.

È stata riscontrata una diversa distribuzione interna dei locali.

La suddetta difformità rispetto alle visure e planimetrie catastali è sanabile.

(vedi allegato documentazione catastale e planimetria catastale immobile pignorato)

Il sottoscritto in sede di accesso peritale ha riscontrato, difatti, difformità relative alla presenza di una veranda su balcone a servizio della cucina originariamente non esistenti.

Le suddette ultime difformità riscontrate hanno alterato lo stato originario

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 76



dei luoghi relativo al prospetto e alla facciata dell'immobile ma, tuttavia, sono sanabili attraverso un accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, già disciplinato dall'art. 13 della l. n. 47 del 1985, per le opere solo formalmente abusive.

L'accertamento di conformità è diretto a sanare le opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono.

PREZZO BASE euro 143.384,00

Sulla possibilità di frazionamento dell'unità immobiliare

La norma urbanistica di riferimento è dettata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, che all'art. 64 prevede *“il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe”* nel rispetto, strutturale ed estetico, degli elementi architettonici presenti e del corpo scale originario.

Pur tuttavia, la sola norma urbanistica non basta a definire la possibilità di divisione di un'unità immobiliare in più lotti, ma deve comunque confrontarsi con i dettami imposti dal D.M. di seguito indicato, che entra nello specifico delle caratteristiche delle singole abitazioni.

L'art. 2 del D.M. 05.07.1975 n. 190, modificato dal D.M. Sanità 09.06.1999, recante *“modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienicosanitari principali dei locali d'abitazione”* prevede:

art. 2 - per ogni abitante, una superficie minima non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi;

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 77



art. 3 – l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28; non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Trattandosi di requisiti di vivibilità, la norma fa riferimento alla superficie utile netta degli ambienti.

L'immobile in questione – avendo una superficie interna netta di circa mq. 55,00 – non può essere frazionato in due alloggi per una persona (definiti “monostanza” dall'art. 3 prima menzionato), in quanto la somma della superficie di detti alloggi supererebbe la reale superficie netta dell'appartamento.

È possibile affermare, pertanto, che, anche se la vigente normativa in materia consente il frazionamento dell'unità immobiliare di interesse in più lotti, questo non è possibile a causa della ridotta superficie utile netta dell'appartamento.

Sull'effettiva divisibilità

Il sottoscritto, in ogni caso, ritiene opportuno sottolineare, dal solo punto di vista tecnico, che le caratteristiche morfologiche e compositive dell'unità immobiliare in oggetto, nonché il posizionamento dell'ingresso e degli impianti, sono tali da non consentire comunque alcuna divisione.

Il sottoscritto riporta di seguito il quadro sinottico della provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento e fino a tutto il mese di gennaio 2020.

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta appartenente al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 78



STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 Fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] **in regime di separazione dei beni**, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], con il quale acquistava dai signori [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17** nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24.

Ai signori [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED].



2) – l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 cl. 3 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24 alla data di sentenza del **2 maggio 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario [REDACTED] per il diritto di intera piena proprietà quale bene personale.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 23 part. 414 ente urbano di mq. 460.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] quale bene personale, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED], con il quale acquistava dai signori [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **NAPOLI (NA)** censito al **NCEU fg. 7 part. 115 sub. 18** nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24 (nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la sez. urb. SEC).

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 81



GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 5734/32964 del 4 agosto 2009 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito [REDACTED]
[REDACTED] di repertorio per
complessivi euro [REDACTED], durata 25 anni

A favore:

**BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara (NO), codice
fiscale**

01848410039 Domicilio ipotecario eletto NAPOLI, VIA PARTENOPE N. 8

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti
immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/5 vani 3.0 piano 2 Via
Cardinale Filomarino n. 24

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti
immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/5 vani 2.0 piano 2 Via
Cardinale Filomarino n. 24

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.



2) Trascrizione nn. 6331/8376 del 25 marzo 2022 – Verbale di pignoramento

immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Napoli in data 24 febbraio 2022, numero 4338/2022 di repertorio

A favore:

RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 17 nat. A/4 vani 3.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

Grava il diritto di intera piena proprietà di [REDACTED] sui seguenti immobili:

in comune di **NAPOLI (NA)**

NCEU sez. urb. SEC fg. 7 part. 115 sub. 18 nat. A/4 vani 2.0 piano 2 Via Cardinale Filomarino n. 24

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Altre formalità

nessuna



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

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

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

Il suddetto immobile, sempre con riferimento al periodo suindicato e con riferimento ai soggetti ivi riscontrati, non risulta gravato da iscrizioni, trascrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle innanzi riportate.

10. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL SUB G)

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

-G-

Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della



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

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

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

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

Dall'esame e dallo studio dei documenti e degli atti di causa, dagli accertamenti e verifiche eseguite, ed a seguito dei sopralluoghi tecnici effettuati dal sottoscritto durante **l'accesso peritale del giorno 05/06/2019** è emerso quanto segue.

Il sottoscritto di seguito procede alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 85



Determinazione valore di stima dell'immobile pignorato

Criterio di stima adottato

Per la determinazione del valore di stima dell'immobile pignorato il sottoscritto ritiene di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto esso è spesso estremamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare.

Per la stima del valore dell'immobile pignorato il sottoscritto ha, pertanto, adottato il **procedimento sintetico comparativo**: il bene da stimare è stato comparato ad altri ad essi analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il *metro quadrato di superficie* che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il tutto sempre tenendo presente *le caratteristiche posizionali estrinseche* (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e *le caratteristiche posizionali intrinseche* (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la vetustà, lo stato manutentivo, le finiture, etc.)

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

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

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

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

Il valore di stima dell'immobile pignorato risulta, pertanto, dal valore

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 86



medio del valore di mercato e del valore OMI predetto.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie reale o commerciale* dell'immobile è pari alla superficie lorda dell'appartamento cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, più gli accessori calcolati in quota parte, più quella dei balconi

Immobile via Cardinale Filomarino,24– Napoli piano secondo

Sc = 94 mq

Quotazione/mq di mercato dell'immobile pignorato.

Poiché trattasi di immobile di caratteristiche costruttive buone anche se in non buone condizioni manutentive, sito in una zona centrale centro storico del comune di Napoli, il suo grado di appetibilità da parte del mercato risulta buono; stante ciò è opportuno procedere alla stima analitica e confrontare poi il valore ottenuto con i valori di immobili disponibili sul mercato, equivalenti sia in termini di caratteristiche ubicazionali che di caratteristiche edilizie locative. **La quotazione a mq di mercato degli immobili oggetto di pignoramento viene determinato, pertanto, attraverso le quotazioni medie di zona al metro quadro** delle abitazioni, riferite al territorio in cui sono ubicati l'immobile in oggetto **e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.**

Per cui dopo indagini di mercato condotte al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate, il più possibili analoghe se non altro per la destinazione, si è rilevato che nella zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, il prezzo richiesto per la vendita, risulta essere corrispondente ad una quotazione a mq, pari a circa € 1.500,00/mq per gli appartamenti terranei di tipo economico

Ing. Massimo Nicolosi

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

Pagina 87



Quotazione/mq di mercato = € 1.500,00/mq immobili di tipo economico

Determinazione valore di mercato immobile oggetto di pignoramento.

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

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

Quotazione/mq OMI immobile oggetto di pignoramento

Attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al primo semestre del 2022, il sottoscritto ha ricavato la quotazione **OMI**, per l'immobile oggetto di pignoramento.

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

- periodo di riferimento: I semestre 2022
- Comune di NAPOLI
- Provincia Napoli
- Fascia /zona: suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)
- Codice di zona: E34
- Microzona catastale n.:0
- stato conservativo immobili: normale
- Tipologia prevalente: abitazioni civili

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 88



-Destinazione: residenziale

- valori di mercato min 1.250,00 - max 1.950,00 €/mq

(vedi allegato Risultato Banca dati delle Quotazioni Immobiliari)

Immobile via Cardinale Filomarino,24 NAPOLI

Tenendo conto delle caratteristiche tecniche, dello stato conservativo e dello stato manutentivo, della zona dove è ubicato il suddetto immobile oggetto di pignoramento, per immobili con le medesime caratteristiche di quello in oggetto, di fattori come datazione, ubicazione, tipologia, pertinenze, stato manutentivo, ecc., il valore di mercato a parere del sottoscritto potrebbe risultare molto prossimo al valore di:

euro 1.600,00/mq

Pertanto il valore della quotazione OMI risulta:

Quotazione/mq OMI = 1.600,00€/mq appartamenti

Determinazione valore OMI l'immobile oggetto di pignoramento

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

Valore OMI = Quotazione OMI/mq di mercato x S. commerciale

Valore di Stima dell'immobile oggetto di pignoramento

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

Valore di stima = (Valore di mercato + Valore OMI) /2 = (1.500,00 + 1.600,00) /2= 1.550,00€/mq

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 89



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

Appartamento mq 94 x 1.550,00 €/mq = 145.700,00 €

Il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pertanto essere pari ad € 145.700,00.

A tale valore occorre in ogni caso detrarre i seguenti costi stimati:

- € 516,00 sanzione per mancata presentazione ex SCIA ora CILA (autorizzazione per la realizzazione della diversa distribuzione interna dei locali);
- € 1.000,00 complessivi, per sanatoria accertamento di conformità
- € 300,00 oneri tecnico abilitato per redazione e presentazione DOCFA (nuovo accatastamento dell'immobile);
- € 500,00 Rilascio certificato classe energetica

Il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento risulta, pertanto, a parere del sottoscritto essere pari complessivamente ad € 143.384,00.

Ing. Massimo Nicolosi

Via Montenuovo, 135 – 80078 Pozzuoli (NA)

cell. 3339112895 Pec : massimo.nicolosi@ordingna.it

Pagina 90



11.CONCLUSIONI.

Con la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio estimativa di bene immobile pignorato costituita da 93 pagine dattiloscritte a computer, il sottoscritto C.T.U. ing. Massimo Nicolosi del Tribunale di Napoli, iscritto al relativo Albo con il n.10267, ritenendo di aver risposto in maniera esauriente a tutti i quesiti posti, rassegna il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari nell'ordinanza del 01/08/2022 e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

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

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver inviato, contestualmente al deposito telematico della suddetta perizia in cancelleria e almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prossimo 01/02/2023, una copia al creditore procedente e una copia al debitore esecutato.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara, inoltre, di aver inviato copia della suddetta perizia ai debitori esecutati, al creditore procedente ed al custode giudiziario allegando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tale invii.

(vedi allegato ricevuta trasmissione perizia creditore procedente)

(vedi allegato ricevuta trasmissione perizia debitori esecutati)

(vedi allegato ricevuta trasmissione perizia custode giudiziario)

Ringraziando vivamente per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, novembre 2022

Il C.T.U.

ing. Massimo Nicolosi



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n°1 – Ordinanza di nomina C.T.U. esperto stimatore.
- Allegato n°2 – Verbale conferimento incarico esperto stimatore.
- Allegato n°3 – Accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento.
- Allegato n°4 – Verbale di accesso peritale immobile pignorato.
- Allegato n°5 – Documentazione tecnica catastale immobile pignorato.
- Allegato n°6 – Documentazione planimetrica catastale immobile pignorato.
- Allegato n°7 – Documentazione planimetrica stato attuale immobile pignorato.
- Allegato n°8 – Documentazione anagrafica debitori eseguiti
- Allegato n°10 – Copia Atto di compravendita notaio D'Angelo immobile pignorato.
- Allegato n°11 – Copia Atto di compravendita notaio Rossi immobile pignorato
- Allegato n°12 – Risultato interrogazione Osservatorio immobiliare



Agenzia delle Entrate.

- Allegato n°13 – Documentazione fotografica immobile pignorato
- Allegato n°14 – Copia atto di precetto immobile pignorato.
- Allegato n°15 – Copia atto di pignoramento immobile pignorato.
- Allegato n°16 – Copia istanza di fissazione udienza immobile pignorato.
- Allegato n°17 – Quadro sinottico notarile della provenienza dell'immobile pignorato.
- Allegato n°18 – Ricevuta trasmissione perizia creditore procedente.
- Allegato n°19 – Ricevuta trasmissione perizia debitori esecutati.
- Allegato n°20 – Ricevuta trasmissione perizia custode giudiziario.

