



COMUNE		QUARTIERE	UBICAZIONE			PROVENIENZA			
Napoli		Pianura	- Via Lattanzio 58 -			Att.rep.37813 del 30/07/2014			
Municipalità 9		Soccavo	Piano 1 + PERT.LOC.CANTINOLA			Donazione			
- Parte Esecutata			CATASTO	SEZ.	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.	CON.
-	1/1		N.C.E.	Soc.	4	387	1	A/3	5,00 vani
- Diritti di legali	nuda proprietà		Catasto TERRENI		125	294	Ente urbano		
- Regime patrimoniale : separazione dei beni					- Valore Catastale (rendita € 542,28) € 62.633,34				
- INDICE -									
- Verificare della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.									
<b>Pag.02</b>									
<b>Quesito n.1</b>	- Identificazione dei diritti reali e dei i beni oggetto del pignoramento.								
<b>Pag.02</b>									
<b>Quesito n.2</b>	- Elencare ed individuare i beni e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.								
<b>Pag.03</b>									
<b>Quesito n.3</b>	- Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.								
<b>Pag.11</b>									
<b>Quesito n. 4</b>	- Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.								
<b>Pag.13</b>									
<b>Quesito n. 5</b>	- Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.								
<b>Pag.13</b>									
<b>Quesito n. 6</b>	- Verificare la regolarità edilizia del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico								
<b>Pag.13</b>									
<b>Quesito n. 7</b>	Stato di possesso.								
<b>Pag.14</b>									
<b>Quesito n. 8/10</b>	- Esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.								
<b>Pag.14</b>									
<b>Quesito n. 11</b>	Ulteriori vincoli.								
<b>Pag.14</b>									
<b>Quesito n. 12</b>	Valore del bene e costi								
<b>Pag.15</b>									
<b>Quesito n. 13</b>	- Valutazione di quote indivise								
<b>Pag.17 + Pag.18 descrizione lotto</b>									

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

**- CONTROLLI PRELIMINARI :**

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c

**ISTRUTTORIA INTRODUTTIVA**

Si **premette** che la procedura in esame ha ad oggetto la stima del diritto legale di proprietà relativo al seguente immobile :

-) diritto **nuda proprietà** dell'immobile **sub.1** a destinazione abitativa facente parte di un complesso immobiliare multipiano ubicato **nel Comune di Napoli alla Via Lattanzio n.58 - piano 1° - con annesso locale cantinola ;**

**- Titolo esecutivo** : - Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2024 - Numero di repertorio 9406 notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte D'Appello di Napoli e trascritto il 12/06/2024 ai nn. 17482/13545 a favore di [REDACTED]

**Dagli atti esaminati si rileva :**

1) **la certificazione** del notaio Dott. Roberta [REDACTED] datata 02/07/2024 da cui si riscontrano ai fini della continuità delle trascrizioni le risultanze relative agli accertamenti ipotecari circa la provenienza titolare del bene posto in esecuzione in un arco temporale 20ennale antecedente la data di trascrizione del pignoramento e sino all'ultimo titolo **derivativo** :

Imm.	Trascr. Pign.	Ultimo titolo rif. Trascr.: Conservatoria NA.1 - 08/01/1985 - nn.279/224
<b>sub.1</b>	<b>12/06/2024</b>	<b>Atto di compravendita del 02/01/1985 a rogito del Notaio Luciano di Transo - parte venditrice Gestione Case Lavoratori (GES.CA.L.)</b>

**- Si rilevano le seguenti - formalità pregiudizievoli :**

**- Trascrizione** : - NN. 17482/13545 DEL 12/06/2024 - rif. **VERBALE DI PIGNORAMENTO** - del Tribunale di Napoli del 30/05/2024 - Numero di repertorio 9406 notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte D'Appello di Napoli e trascritto il 12/06/2024 ai nn. 17482/13545 a favore [REDACTED].

**Quesito 1****- identificazione dei diritti reali e dei i beni oggetto del pignoramento**

Sulla base della certificazione notarile e degli specifici accertamenti catastali inerenti la verifica dei diritti legali posseduti dalla parte eseguita (1/1 **nuda proprietà**) si riscontrano in relazione al bene posto in esecuzione confermati i seguenti diritti di proprietà : -

**Derivazione ditte rif. cronistoria intestati Catastali** :- [REDACTED] nato a Napoli il 18/07/1942 = usufruttuario 1000/1000 - **N.b.)** nell'atto rep.37813 nella parte " Donazione " si legge **che [REDACTED] nato a Napoli il 18/07/1972 e [REDACTED] nata a Napoli il 04/02/1940 riservandosi l'usufrutto vita loro natural durante e con reciproco diritto di accrescimento** donano ai figli [REDACTED] / [REDACTED] l'immobile pignorato.

Si **evidenzia** inoltre all'art.3 del predetto atto **che i germani [REDACTED] cedono a [REDACTED] (parte eseguita) la loro quota.**

**Tabella riepilogativa DIRITTI DI PROP [REDACTED]**

Parte Esecutata	[REDACTED]	CATASTO	SEZ.	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.	CON.
-	1/1 nuda prop.	N.C.E.	Soc.	4	387	1	A/3	5,00 vani

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario****- Geometra Salvatore Segreti -**

- Diritti di legali	nuda proprietà	Catasto TERRENI	125	294	Ente urbano
Comproprietari	████████	Usufruttuario	1000	1000	██████ 82
Diritti legali :-	██████	Usufruttuario	coniuge		██████ 84

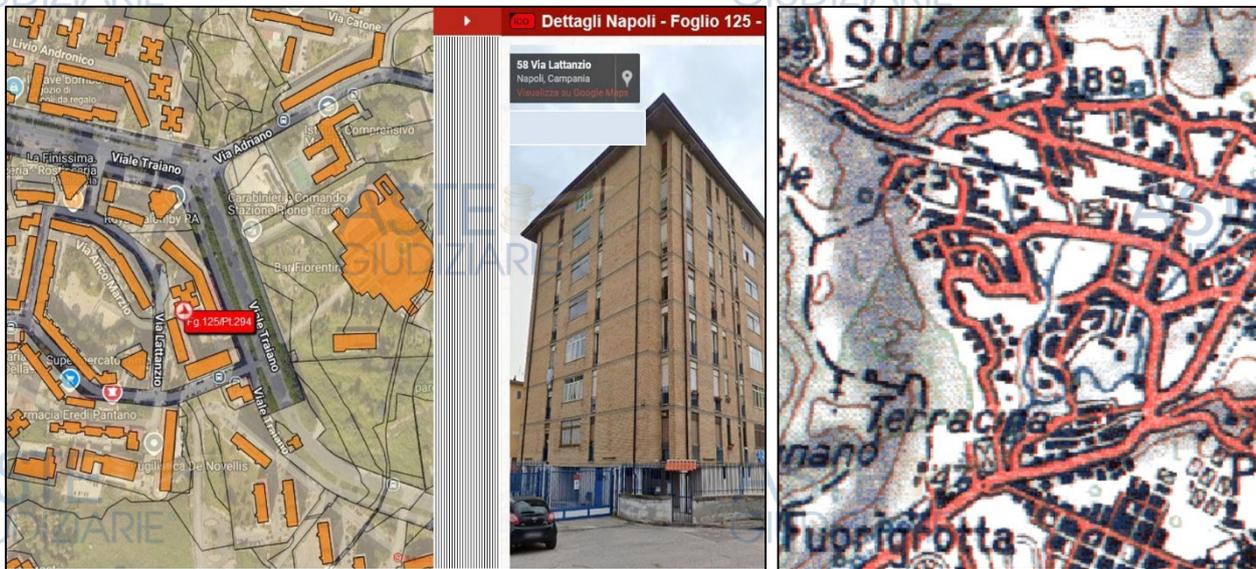
**- RICONTRI CATASTALI PRELIMINARI -**

L'elaborazioni digitali dei seguenti atti e cioè :

- ultimo titolo di provenienza ;
- stralcio orto-foto Google Earth stato dei luoghi ;
- stralcio estratto di mappa fg 125/p.Ila 294 sovrapposto all'immagine di Google Earth ;

confermano - per l'immobile in esame sub.1 (Via Lattanzio n.58) - corretta corrispondenza della particella fabbricati n°387 con la p.Ila 294 -- sull'apposito foglio di mappa 125 terreni - **tanto** - in rapporto allo stato dei luoghi ed alla localizzazione del corpo di fabbrica in esame.

**LOCALIZZAZIONE ORTO-CATASTALE DEI LUOGHI IN CAUSA + MAPPA IGM :-**



**Quesito n. 2**

- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

**DESCRIZIONE TIPOLOGICA INTRODUTTIVA**

**Premessa** - L'immobili **sub.1** (Via Lattanzio 58 - piano 1° - int.1 - prima porta a destra salendo la rampa di scale con annesso locale cantinola posto al piano terra è parte di un corpo di fabbrica a destinazione abitativa sviluppatesi all'interno di un apposito lotto edificato con annesse aree circostanti condominiali.

Detto complesso immobiliare realizzato negli ██████ 1960/63 secondo un ben noto programma di edilizia residenziale pubblica il cui progetto iniziale risale alla fine degli ██████ 1950 (**Rione Traiano**) si eleva su complessivi 8 livelli (piano T-1-2-3-4-5-6-7) il tutto avente accesso preliminare dalla strada comunale attraverso un area cortilizia - dei sottostanti porticati e due limitrofi ingressi di cui uno primario con citofono ed uno secondario d'emergenza adiacente i locali cantinola posti al piano terra.

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**  
- Geometra Salvatore Segreti -

### - Caratteristiche architettoniche -

Il corpo di fabbrica in esame avente in termini architettonici uno sviluppo a torre - circostanza tipologica adducibile alla classica edilizia pubblica napoletana durante il periodo del Piano INA-Casa (1949-1963) e cioè caratterizzata dai seguenti elementi distintivi quali : - **Struttura in calcestruzzo** che permettono altezze e soluzioni strutturali innovative. - **Blocchi residenziali sviluppati in termini urbanistici** con un'attenzione alla densità abitativa e all'uso efficiente del suolo.

- **Influenze moderniste:** Il design di questi edifici è influenzato dall'architettura modernista - con elementi funzionali e minimalisti. - **Servizi comuni:** Spesso includono servizi comuni come cortili - giardini e aree di aggregazione per i residenti.

**Descrizione delle parti comuni)** - Il predetto corpo di fabbrica ha una struttura portante primaria in elevazione costituita da un telaio formato da travi e pilastri in c.a. con copertura a falde non praticabile e prospetti esterni costituiti da murature in laterizio a facciavista. **Le aperture prospettiche** sono caratterizzate da balconi alla romana senza sporgenza e con dimensioni che coincidono con quelle dell'apertura dell'infisso.



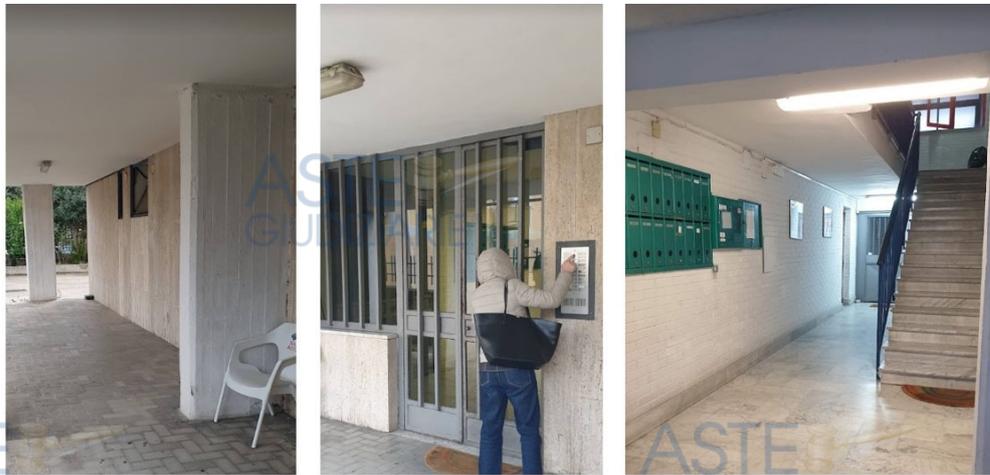
**L'accesso primario** - al predetto corpo di fabbrica - come accennato in precedenza - **avviene dalla via pubblica** attraverso due aperture di cui la prima carrabile con cancello in ferro motorizzato ad anta scorrevole e la seconda pedonale ad un'anta in ferro completa di copertura ed impianto citofonico. **Dai detti varchi si accede** poi ad un'area scoperta appositamente recintata con muretti e ringhiere in ferro composta altresì da una pavimentazione in asfalto ed asservita da un apposito spazio esterno di parcheggio sviluppatosi nelle adiacenze del perimetro nord/est ed ovest del lotto generale. **Dalla predetta area si accede** alle sottostanti aree porticato adiacenti ai varchi d'accesso alla parte interna del corpo di fabbrica quest'ultime poste la 1° sulla facciata adiacente l'ingresso principale e la secondaria con annessi citofoni nella retrostante parte del lotto. **Le facciate esterne** sono rivestite con mattoncini in laterizio di colore chiaro con aperture costituite da balconi rientranti con finestre in alluminio. All'**unico vano scala**

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

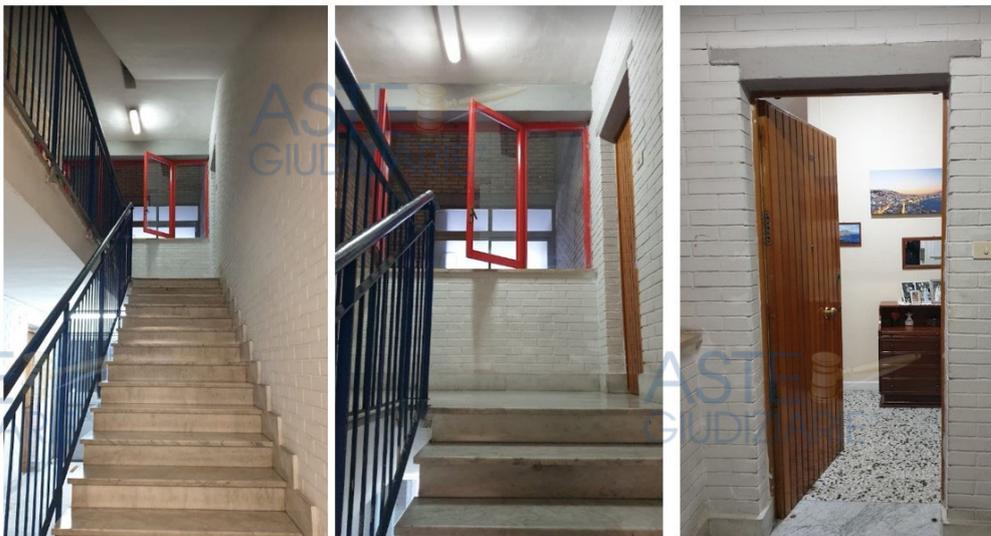
**interno con annesso impianto d'ascensore** si ha accesso dall'area porticato retrostante l'ingresso principale ove sono allocati altresì i citofoni **detto spazio è costituito** : - da un preliminare androne a cui vi si accede da un cancello in ferro e vetro a due ante. **Il medesimo in termini di finiture** è costituito da una pavimentazione in marmo - le pareti laterali sono rivestite con mattoni in laterizio e sovrastante strato di pittura idem per il soffitto anch'esso rivestito con pittura lavabile di colore chiaro. **Nel detto locale** oltre alle cassette della posta e le apposite bacheche per gli avvisi condominiali si rileva altresì l'apposito impianto elettrico d'illuminazione. Nel merito da tale locale si procede poi verso il corpo scala - costituito da rampanti scale rivestiti in marmo con ringhiere in ferro - che si dipartono ai vari livelli ove si rilevano ampi ballatoi con infissi finestra in ferro con vetro e materiali di finitura (pav.riv.) del tutto similari a quelli descritti in precedenza. **Si precisa infine** che le parti di cui sopra sono identificate in un apposito regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

**Si evidenzia** che le condizioni d'uso e manutenzione delle suddette parti sono **sufficienti**.

### Ingresso principale particolari esterni ed interni + vano scala : -



### Particolari del vano scala e della porta d'accesso lato di destra imm. In esame sub.1 : -



**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**  
**- Geometra Salvatore Segreti -**

**Locale cantinola**) - Si evidenzia inoltre che al piano terra - dal predetto locale androne - è altresì ubicato - nella parte adiacente il **portoncino d'ingresso secondario** - il vano d'ingresso ai locali cantinola annessi alle varie unità immobiliari. L'accesso a tali locali avviene attraverso un portoncino in legno che immette in un corridoio ove lungo il percorso sono dislocate le varie porte d'accesso ai predetti locali.

**Particolari connessi alla localizzazione dei locali cantinola rif.immobile in esame int.2 -:**



**DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'IMMOBILE:** Per quanto concerne l'accesso all'immobile in esame sub.1 - il medesimo posto al piano 1° - prima porta a destra alla fine della rampa scale – Contraddistinto dal numero d'interno 1 - **in termini distributivi è costituito** da un ingresso - un corr./disimpegno - una cucina - un bagno e tre camere oltre ad un annesso terrazzino interno che ad oggi risulta essere annesso alla superficie interna del locale cucina.

**Planimetria stato dei luoghi: -**



**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**  
**Geometra Salvatore Segreti -**

Le finiture interne che compongono il detto immobile sono le seguenti :

Finiture	Tipologia		Cond. d'uso
Pavimenti (k e wc)	Monocottura pav. 30x30 – riv. 20x20		buone
Pavimenti (casa)	Marmette di cemento misto scaglie di marmo		
Rivestimenti	Monocottura 10x10		buone
Pittura pareti	Lavabile		sufficiente
Pittura soffitti	Tempera		sufficiente
Bussole interne	Legno/tamburata		sufficiente
Infissi esterni	Alluminio anodizzato		sufficienti
Servizi igienici	Porcellana vetrificata / vasca da bagno + gruppi di erogaz.		sufficiente
Imp. idrico	Presente	A norma	
Imp. elettrico	Presente	A norma	
Imp. gas e termico	Presente + pompa di calore ambiente cucina		Manca L'APE

**- DATI METRICI -**

- la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata in base ai criteri dettati dal Decreto Ministeriale 138/1998 all.C./

N°	Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	H	
1	Ingresso	Mq 07,07	k = 1,00	Mq 07,07	2,86 m	
2	corr./disimpegno	Mq 02,71	k = 1,00	Mq 02,71	2,86 m	
3	Cucina	Mq 11,51	k = 1,00	Mq 11,51	2,86 m	
4	Wc	Mq 06,59	k = 1,00	Mq 06,59	2,86 m	
5	Soggiorno	Mq 14,77	k = 1,00	Mq 14,77	2,86 m	
6	Camera da Letto 1	Mq 14,43	k = 1,00	Mq 14,43	2,86 m	
7	Camera da Letto 2	Mq 10,67	k = 1,00	Mq 10,67	2,86 m	
<b>Totale calpestabile</b>		<b>Mq 67,75</b>	-	<b>Mq 67,75</b>	<b>Mc 193,76</b>	
<b>Totale CALP.+ (p.8 e p.9)</b>		<b>Mq 70,89</b>	<b>Terrazza con veranda e cantinola</b>			
<b>Totale S.I.N</b>		<b>Mq 70,32</b>	<b>8</b>	Mq 05,09	k = 0,35	<b>Mq 01,78</b>
<b>Totale S.E.L</b>		<b>Mq 81,00</b>	<b>9</b>	Mq 05,43	k = 0,25	<b>Mq 01,36</b>
<b>Totale S.commerciale</b>		<b>mq 81,00 + mq 1,78 + mq 1,36 = mq 84,14</b>				

**INQUADRAMENTO TERRITORIALI**

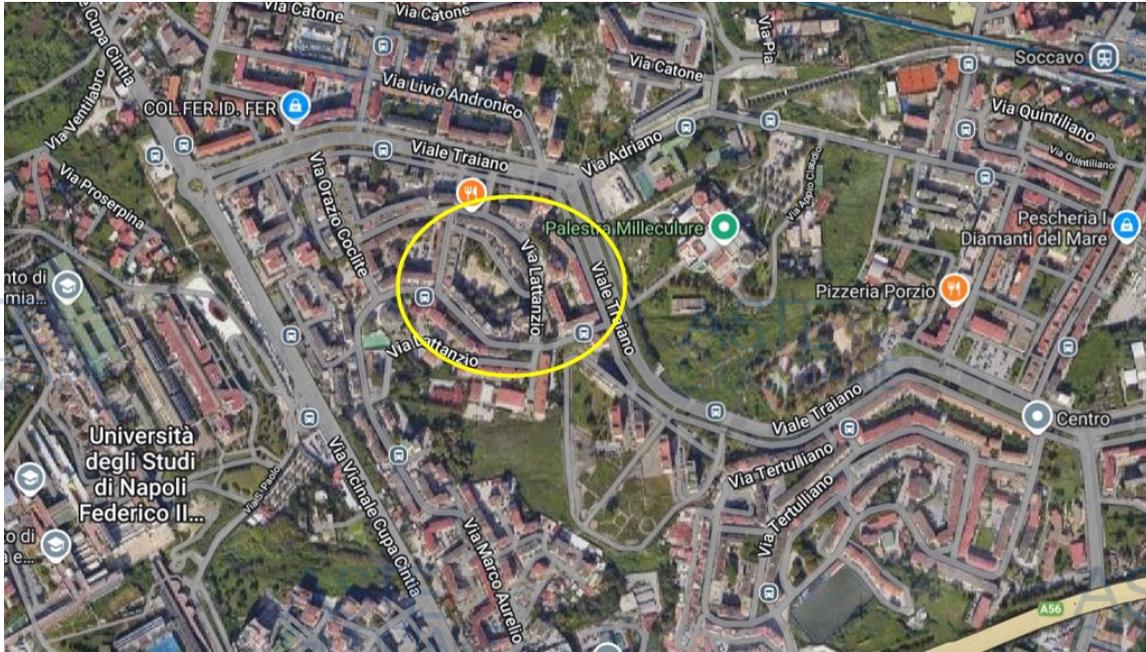
Il corpo di fabbrica nel cui interno si sviluppa il cespite in esame (sub.1) **è localizzato nel bene noto comprensorio cittadino di edilizia residenziale pubblica denominato Rione Traiano** situato nella zona sud-ovest della città di Napoli tra i quartieri di Soccavo e Fuorigrotta.

**Inquadramento Tipologico Generale del Contesto Urbano**) - Il suddetto complesso edilizio si sviluppa nella **9 municipalità** (soccavo/pianura) in un tessuto urbano caratterizzata in termini urbanistici - così come accennato in premessa - da un'edilizia composta prevalentemente da case popolari edificate a partire dagli **anni '60/63**.

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**  
- Geometra Salvatore Segreti -

**In detto ambito si riscontrano** esercizi commerciali di generi alimentari primari ed in termini infrastrutturali si rilevano servizi primari di sufficiente livello. **I sistemi di trasporto pubblico** presenti sono la Circumflegrea (stazione di Traiano) che collega il quartiere con il centro storico di Napoli e linee di trasporto bus.

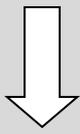
#### Inquadramento Territoriale : -



#### Dati Territoriali Generali

##### - Analisi Puntuale delle infrastrutture PRIMARIE E SECONDARIE

##### Infrastrutture primarie :

Localizzazione della zona	periferica - Ambito 9°
Tipologie Edilizie presenti	Edilizia d'impianto a partire dagli █ 1960 -
Tipologie Edilizie prevalenti	Residenziale popolare █ 1960
Infrastrutture primarie : - strade ; - fogne ; - rete idrica ; - impianto di illuminazione	 <b>Presenti ed in sufficienti condizioni</b>

##### Infrastrutture secondarie :

Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 100 m
Ufficio postale	Nel raggio di 150 m
Uffici pubblici	Nel raggio di 150 m
Farmacia	Nel raggio di 150 m
Scuole	Nel raggio di 200 m
Supermercato	Nel raggio di 1,00 km
Ristorante	Nel raggio di 500 m
Negozi di generi primari	Nel raggio di 150 m
Strutture Ospedaliere e di cura	Nel raggio di 1,2 km

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

<b>Stazione ferroviaria (circumflegrea)</b>	Nel raggio di 1 km
<b>Ingresso autostrada</b>	Nel raggio di 1 km
<b>Aeroporto</b>	Nel raggio di 7 km

**- Analisi della strumentazione urbanistica e Vincoli -**

**- La disciplina urbanistica del territorio** è la Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 - che identifica tale parte del territorio comunale nel seguente come segue :

**- Zona B - sottozona Ba - art.31-32**

<table border="1"> <tr><td colspan="2">Informazione</td></tr> <tr><td>Ambito di appartenenza</td><td>1 - Rione Traiano</td></tr> <tr><td>Numero Ambito</td><td>1</td></tr> <tr><td>Articolo delle norme</td><td>art.126</td></tr> <tr><td>Informativa</td><td>ambito n.1 - Rione Traiano - art.126</td></tr> </table>	Informazione		Ambito di appartenenza	1 - Rione Traiano	Numero Ambito	1	Articolo delle norme	art.126	Informativa	ambito n.1 - Rione Traiano - art.126	<table border="1"> <tr><td colspan="2">Informazione</td></tr> <tr><td>Numero articolo</td><td>artt. 31 e 32</td></tr> <tr><td>Informativa</td><td>zona B - Sottozona Ba - edilizia d'impianto - artt. 31 e 32 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale</td></tr> <tr><td>Destinazione</td><td>zona B - Sottozona Ba - edilizia d'impianto</td></tr> </table>	Informazione		Numero articolo	artt. 31 e 32	Informativa	zona B - Sottozona Ba - edilizia d'impianto - artt. 31 e 32 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale	Destinazione	zona B - Sottozona Ba - edilizia d'impianto
Informazione																			
Ambito di appartenenza	1 - Rione Traiano																		
Numero Ambito	1																		
Articolo delle norme	art.126																		
Informativa	ambito n.1 - Rione Traiano - art.126																		
Informazione																			
Numero articolo	artt. 31 e 32																		
Informativa	zona B - Sottozona Ba - edilizia d'impianto - artt. 31 e 32 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale																		
Destinazione	zona B - Sottozona Ba - edilizia d'impianto																		

**Art. 31**

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:  
sottozona Ba -Edilizia d'impianto;  
sottozona Bb - Espansione recente;  
sottozona Bc - porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite

**Art. 32**

(Sottozona Ba – Edilizia d'impianto)

1. La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche.
3. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'articolo 21. Il cambio delle destinazioni d'uso non è consentito dove comporti la presenza di attività commerciali al dettaglio con oltre 40 addetti.

**Vincoli : - Il corpo di fabbrica insiste su aree in assenza di vincolo archeologico e/o paesaggistico.**

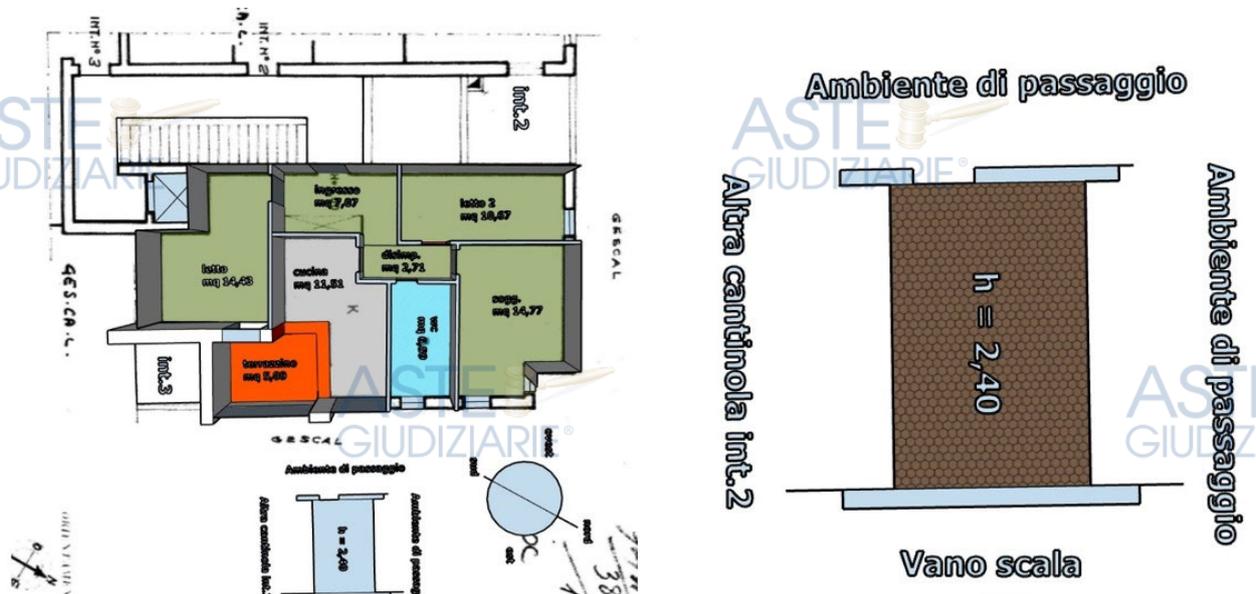
DATI TIPOLOGICI RIEPILOGATIVI	
<b>Anno di costruzione</b>	Risalente agli ■■■ 1960/63 - ante 1967.
<b>Qualità tipologica catastale di base</b>	A/4 abitazione di tipo popolare
<b>Qualità tipologica riscontrata</b>	Abitativa di tipo popolare
<b>Accessibilità</b>	Buona
<b>Prospicenza</b>	Buona
<b>Accesso da strada principale</b>	Presente
<b>Accesso da strada secondaria</b>	Non previsto

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -**

Elementi architettonici decorativi	no	
Destinazione prevalente del fabbricato	Residenziale	
Esposizione	Nord/ovest	
Strutture portanti verticali prevalenti	c.a.	
Strutture portanti orizzontali prevalenti	c.a.	
Copertura	A falde non praticabile	
Ultima ristrutturazione	-	
Dotazioni condominiali	Impianto citofonico – ascensore – posto auto esterno – presenza di ampie aree esterne.	
Stato manutenzione generale	Sufficiente parti esterne	Sufficiente parti interne

In base agli atti catastali e titolari esaminati ed alle attuali condizioni tipologiche rilevate si evidenzia che l'immobile in esame risultano avere i seguenti confini :

SUD	Con ascensore ed imm.int.3	Immibile Sub.1
OVEST	Con vano scala ed imm.int.2	
NORD	Con area scoperta di passaggio	
EST	Con area scoperta di passaggio	
<b>Cantinola :</b>		
SUD	Con altra cantinola int.2	▲
OVEST	Con ambiente di passaggio	
NORD	Con ambiente di passaggio	
EST	Con vano scala	



### CONFORMITA' CONFINI

si riscontrano conformi in base allo stato dei luoghi (rilevato) ed alla scheda catastale (presenti in banca dati Catastale) i confini riportati sull'ultimo titolo di provenienza.

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

## Quesito n. 3

- Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati

## CRONISTORIA DATI CATASTALI :

- dal 02/01/1985 al 01/01/1992

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SOC Foglio 4 Particella 387 Subalterno 1  
Rendita: Lire 1.800 Zona censuaria 5 Categoria A/3c, Classe 2, Consistenza 5,0 vani ;

- dal 01/01/1992

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SOC Foglio 4 Particella 387 Subalterno 1  
Rendita: Euro 542,28 Rendita: Lire 1.050.000 Zona censuaria 5 Categoria A/3c, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

- dal 09/11/2015

Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SOC Foglio 4 Particella 387 Subalterno 1 Totale: 84 m2 Totale  
escluse aree scoperte : 82 m2

## STORIA DEGLI INTESTATARI

## 1. GESTIONE CASE LAVORATORI(GES.CA.L.) dall'impianto al 02/01/1985 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

(deriva dall'atto 1)

## 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED]

dal 02/01/1985 al 30/07/2014

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 02/01/1985 Pubblico ufficiale LUCIANO DI  
TRANSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 91236 Sede  
NAPOLI (NA) Registrazione Volume C n. 32 registrato  
in data 03/01/1985 - VENDITA Voltura n. 11068.1/1985  
in atti dal 01/12/1993

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il 12/11/1979

dal 30/07/2014 al 30/07/2014

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 30/07/2014 Pubblico ufficiale MALATESTA  
LAURINI ADELE Sede MARANO DI NAPOLI (NA)  
Repertorio n. 37813 - DONAZIONE ACCETTATA Nota  
presentata con Modello Unico n. 16088.1/2014 Reparto  
PI di NAPOLI 1 in atti dal 01/08/2014

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a NAPOLI (NA) il 18/06/1974

dal 30/07/2014 al 30/07/2014

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il 10/11/1969

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario

- Geometra Salvatore Segreti -

dal 30/07/2014 al 30/07/2014

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/3 Regime: bene personale **(deriva dall'atto 3)**

4. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED]  
dal 30/07/2014

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 **(deriva dall'atto 3)**

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a NAPOLI (NA) il 18/06/1974

dal 30/07/2014

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

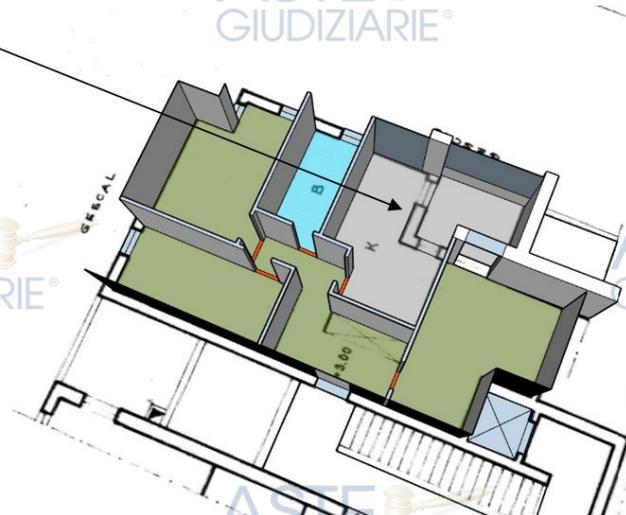
**(deriva dall'atto 4)**

**4. Atto del 30/07/2014 Pubblico ufficiale MALATESTA LAURINI ADELE Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 37813 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 16089.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 01/08/2014**

#### CONFORMITA' CATASTALE

- **Si evidenzia che i dati catastali** identificativi risultano conformi con i dati riportati sia negli atti esecutivi che nell'originario titolo di derivazione atto rep.37813 del 30/07/2014.
- **Si riscontrano inoltre coerenti** gli identificativi cartografici riportati nell'apposite mappe e le ditte di derivazioni.
- **Risulta infine non coerente la scheda catastale con l'attuale stato dei luoghi CAUSA alterazioni urbanistiche interne concernenti aumenti di superficie derivati dall'accorpamento dell'area balcone al locale cucina.**

Vedi elaborazione 3D :



- **Si evidenzia** - inoltre - per quanto concerne il **locale cantinola** ad oggi presente nella stessa scheda catastale **che** in base alle seguenti disposizioni dell'Agazia del Catasto e cioe - :

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**  
**- Geometra Salvatore Segreti -**

la Nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020 ;

che a partire dal 1° luglio 2020 è obbligatorio censire autonomamente queste unità immobiliari. Per cui in caso di variazione catastale di unità immobiliari già esistenti quest'ultime dovranno essere accatastate separatamente rispetto all'unità abitativa - indipendentemente dalla tipologia di fabbricato e di accesso.

A tal proposito le procedura dovranno prevedere un Autonomo Censimento con l'inserimento nella categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito).

Si precisa infine che i costi di regolarizzazione delle predette difformità - previo sanatoria degli abusi - ammontano complessivamente ad € 500,00.

#### Quesito n. 4

- procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si evidenzia che le caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche dell'immobile impongono la creazione di un unico lotto composta dal seguente bene :

- **quota dell'intero nuda proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in Napoli alla Via Lattanzio civ.58 - piano 1° int.1 - prima porta a destra salendo sul pianerottolo con annesso locale cantinola. L'immobile è composto 5,00 vani catastali e più precisamente esso è composto da un ingresso e disimpegno ; tre ambienti camera da letto - una cucina ed un wc ; - Il locale cantinola ha una superficie di circa 5,43 mq - L'immobile confina a sud con ascensore ed immobile int.3 - a ovest con vano scala ed imm. Int.2 - a nord ed est con area scoperta di passaggio. La cantinola confina a sud con altra cantinola int.2 - a ovest e nord con ambiente di passaggio a est con vano scala. E' riportato nel C.F. del Comune di Napoli - sez. Soc. - al foglio 4 - p.lla 387 - sub 1 - cat. A/3 - calasse 2 - consistenza 5,0 vani - RENDITA € 542,28 ;**

(vedi parte finale per la descrizione completa)

#### Quesito n. 5

- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per quanto concerne la storia titolare si evidenzia che l'immobile in esame sub.1 è pervenuto alla parte eseguita come segue :

Atto di compravendita rep. 91236 per notar Luciano Di Transo del 02/01/1995 a favore di [redacted] e contro [redacted] ;	Trasc. L.08/01/1985 ai nn.279/224 P1
Atto di donazione rep. 37813 rif. nuda proprietà del 30/07/2014 per notar Adele Malatesta Laurini a favore dei germani [redacted] e contro [redacted] e [redacted] ;	Trasc L. 01/08/2014 ai nn.22993/16088 P2
Atto di cessione rep. 37813 di diritti di nuda proprietà del 30/07/2014 per notar Adele Malatesta Laurini a favore di [redacted] ;	Trasc L. 01/08/2014 ai nn.22994/16089 P3
N.B.) La descrizione contenuta nei predetti atti quale indirizzo - consistenza - confini e dati catastali risulta conforme allo stato dei luoghi.	<b>CONFORMITA' LEGALE</b> <b>SI</b>

#### Quesito n. 6

- Verificare la regolarità edilizia del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto concerne la regolarità edilizia del bene si premette :-

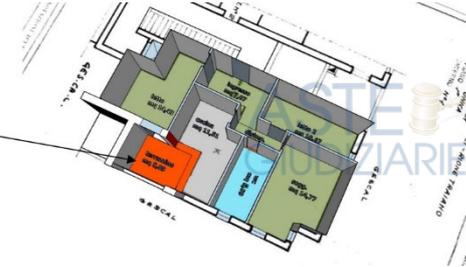
- che l'immobile in esame è parte di un complesso immobiliare realizzato in epoca antecedente il 1967 (vedi certificazione dell'ENTE) - secondo un apposito programma di edilizia residenziale pubblica il cui progetto iniziale

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

risale alla fine degli ■■■ 1950 (c.d. Rione Traiano) inoltre all'epoca della costruzione il bene in esame ricadeva (tra l'altro) in un'area esterna al centro abitato così come codificato dalla specifica disciplina urbanistica agli art. 31 - Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione ed all'art. 32 - Sottozona Ba - Edilizia d'impianto ;

### Tutto ciò premesso

Si evidenzia che dai riscontri planimetrici effettuati tra il rilievo dello stato dei luoghi e la scheda catastale d'impianto (la medesima rappresentante l'unico elemento grafico probante circa il riscontro della regolarità edilizia del bene) **si rilevano difformità urbanistiche concernenti incrementi di volumi e superici utili (mq 5,09) e la modifica di originari vani prospettici nel locale cucina** - rif. annessione vano cucina con area terrazzo esterno.



**Si evidenzia che** per dette difformità non si rilevano pratiche di condono edilizio legge 47/85 e succ.ve - ordinanze di demolizione e non è possibile procedere alla sanatoria secondo l'art.36 del DPR 380/01 per cui ai fini estimativi si prevederà un decremento sul valore di mercato del cespite determinato in base al valore di ripristino dello stato dei luoghi **che si stima in via sintetica per opere murarie di ricostruzione dei preesistenti vani prospettici con mattoni in laterizio - la fornitura dei preesistenti infissi e le conseguenziali opere accessorie di ripristino in complessivi € 5.000,00**

### Quesito 7 - Stato di possesso

- L'immobile in esame ad oggi risulta essere occupato dalla sig. ■■■ il coniuge (deceduto in data 12/11/2024) sig. ■■■ ed il figlio ■■■ - (vedi atti del custode giudiziario)

### Quesito 8 - Esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli - :

Trascrizione	nn.17482/13545	Verbale di pignoramento
--------------	----------------	-------------------------

### Quesito n.9 - n.10 - n.11 - Ulteriori vincoli -

- non risultano domande giudiziali oltre a quelle di cui sopra ;
- non risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelle di cui sopra ;
- non risultano atti di asservimento o cessione di cubature ;
- non ricade in aree demaniali e/o soggette ad usi civici ;

Si evidenzia che l'usufruttuaria dell'immobile in esame mill. tab. A 38,00 risulta morosa di oneri straordinari pari ad € 350,78 - vedi certificazione dell'amministratore.

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

## Quesito n.12 - Valore del bene e costi

### premessso

- **che** l'oggetto della presente relazione riguarda la determinazione del valore del diritto della nuda proprietà in capo alla parte esecutata ;
- **che** in termini estimativi il medesimo si calcola mediante la differenza tra il valore di mercato della piena proprietà detratto il diritto d'usufrutto riguardante la sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] ([REDACTED]) - atteso che l'altra parte intestataria del diritto risulta deceduta.

**Ciò premesso si evidenzia il seguente procedimento :**

### 1) - Calcolo del valore di mercato della piena proprietà :

- **la valutazione** del cespiti verrà effettuata tramite un criterio estimativo sintetico comparativo ossia attraverso il Market Comparison Approach (MCA) – Trattasi di un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili sviluppato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) oggetto di recente offerte e di cui il prezzo è noto.

Si evidenzia che L'MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il valore determinato dal predetto metodo di stima sarà poi mediato con altro criterio (metodo mono-parametrico) basato sull'applicazione di parametri economici (prezzi €/mq) - prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari rif. valori OMI (Banca Dati Agenzia dell'Entrate) - il tutto - aggiustato in base alle specifiche caratteristiche peculiari del bene - mediante l'applicazione di appositi coefficienti elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo allegato al Testo La valutazione degli immobili redatto dell'Arch. Fabio Mari - DEI edizione 2010.

### Comparabili :



**Trilocale in via Tarquinio Prisco, 8, Soccavo, Napoli**  
**175.000 €**  
 3 locali 90 m2 1° piano con ascensore

2 annunci a questo indirizzo  
Da 110.000 €



**Bilocale in via delle Messi, s.n.c, Soccavo, Napoli**  
**110.000 €**  
 2 locali 75 m2 Piano rialzato senza ascensore



APPARTAMENTO Napoli Soccavo  
**QUADRILocale VIA TERTULLIANO**  
 Area M² 96 Bagni 1  
 quadrilocale via tertulliano in buone condizioni posto ad un 3° piano (...)

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**  
**Geometra Salvatore Segreti -**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale		84,14	100%	84,14
Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>				84,14

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	175.000	110.000	179.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	28/01/2025	06/02/2025	06/02/2025	28/08/2014
Differenziale (in mesi)	125	125	125	
Prezzo marginale	146	92	149	
Prezzo della caratteristica	18.250	11.500	18.625	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	90,00	75,00	96,00	84,14
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.944	1.467	1.865	
Differenziale	-5,86	9,14	-11,86	
Prezzo marginale	1.467	1.467	1.467	
Prezzo della caratteristica	-8.597	13.408	-17.399	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Primo	Rialzato	Terzo	Primo
Presenza ascensore	SI		SI	SI
Valore numerico	1,0	0,5	3,0	1,0
Differenziale		0,5	-2,0	
Rapporto mercantile	0,21557	0,21557	0,21557	
Prezzo marginale	37.725	23.713	38.587	
Prezzo della caratteristica		11.857	-77.174	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Normale	Scadente	Scadente	Normale
Valore numerico	2	1	1	2
Differenziale	0	1	1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	150	150	150	
Prezzo marginale	13.500	11.250	14.400	
Prezzo della caratteristica		11.250	14.400	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	184.653	158.015	117.452	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	2.052	2.107	1.223	
Prezzo corretto medio	153.373	153.373	153.373	
Scarto %	20,39	3,03	-23,42	
Scarto assoluto	31.280	4.642	-35.921	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1.822,83
Valore catastale:	€ 68.327,28	
Valore stimato:	€ 153.372,92 = € 1.822,83 x m <sup>2</sup> 84,14	
Valore stimato arrotondato:	€ 153.000,00	

### Procedure di calcolo con Valori OMI – ZONA D23

Consistenza:	Sup. residua coperta Mq.	84,14	Mq. Comm.li	84,14
	Sup. scoperta Mq.		Mq. Comm.li	
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	
<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>				
APPARTAMENTO	PIANO: primo			0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da diversi anni)			1,05
	AFFACCIO: su due lati			0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta			1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media			1,00
	VISTA: prevalentemente libera			1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione			1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA: non intensivo			1,00
	STATO CONSERVATIVO: medio			1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: con rilevanti spazi			1,02
	APPART. PORTIERE: senza appartamento portiere			1,00
<b>Calcolo del valore di mercato</b>				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona:	€	1.400,00
	b)	Superficie comm.le complessiva:	Mq.	84,14
	c)	Prodotto dei coefficienti:		1,00
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€.	117.796,00

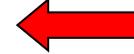
Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

$$V = \text{€ } 153.000,00 + 117.796,00 / 2 = \text{€ } 135.398,00$$

Calcolo usufrutto e Nuda proprietà (Intresse legale al tasso del 2,50) rif. parametri dell'Agenzia delle

Entrate Entrata : -

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 135.398,00
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	8
Valore dell'usufrutto	€ 27.079,60
Valore della nuda proprietà	€ 108.318,40



- PREZZO BASE D'ASTA -

**QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :**

A1) Oneri di sanatoria : € 5.000,00

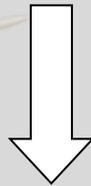
A2) Decrementi sul valore di stima rif. " **vendita forzata dell'immobile** " ossia differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile compreso mancanza garanzia inerenti a - vizi - oneri di liberazione - deperimento del bene - e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o comunque derivante dalla presente procedura . / 3,00 % / = € 3.249,55

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

V. prezzo base d'asta:

$$V.\text{finale} = (\text{Valore stimato}) - (A1 + A2) = \text{€ } 108.318,40 - (\text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 3.249,55) =$$

$$\text{€ } 108.318,40 - \text{€ } 8.249,55 = 100.068,85$$



**Arr. € 100.068,00**

- Quesito 13 - Valutazione di quote indivise

La presente procedura d'esecuzione immobiliare riguarda la piena proprietà del seguente bene immobili per cui non vi sono quote indivise.

Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario  
- Geometra Salvatore Segreti -

**- LOTTO UNICO -**

*- quota dell'intero nuda proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in Napoli alla Via Lattanzio civ.58 - piano 1° - int.1 - prima porta a destra salendo la rampa di scale sul pianerottolo con annesso locale cantinola. L'immobile è composto 5,00 vani catastali e più precisamente esso è composto da un ingresso e disimpegno ; tre ambienti camera da letto - una cucina ed un wc ;*

*- Il locale cantinola ha una superficie di circa 5,43 mq. - L'immobile confina a sud con ascensore ed immobile int.3 - a ovest con vano scala ed imm. Int.2 - a nord ed est con area scoperta di passaggio. La cantinola confina a sud con altra cantinola int.2 - a ovest e nord con ambiente di passaggio a est con vano scala. E' riportato nel C.F. del Comune di Napoli - sez. Soc. - al foglio 4 - p.lla 387 - sub 1 - cat. A/3 - classe 2 - consistenza 5,0 vani - RENDITA € 542,28 ; L'immobile in esame è parte di un complesso immobiliare irrealizzato in epoca antecedente il 1967 (vedi certificazione dell'ENTE) - secondo un apposito programma di edilizia residenziale pubblica il cui progetto iniziale risale alla fine degli [REDACTED] 1950 (c.d. Rione Traiano) e pertanto all'epoca della costruzione ricadeva in area esterna al centro abitato così come codificato dalla specifica disciplina urbanistica agli art. 31 - Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione ed all'art. 32 - Sottozona Ba - Edilizia d'impianto. Per alterazioni edilizie riscontrate all'interno dell'immobile a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.37 del dpr 380/01 - Si precisa inoltre che manca il certificato di agibilità - e - l'attestato di conformità di tutti gli impianti - per cui ogni costo e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonché ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.*

**PREZZO BASE - euro 100.068,00**

**Allego alla presente : -**

- documentazione catastale ;
- documentazione titolare ;
- documentazione urbanistica ;
- certificazione Amministratore;
- grafici ;

Con ossequio

Napoli 18 - febbraio - 2025

**L'Esperto**

Geometra Salvatore Segreti

**Studio di Consulenza Tecnico Giudiziario**

**- Geometra Salvatore Segreti -**