

**III.mo G.E. dott.ssa Paola Caserta**  
**Tribunale di Napoli Nord**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Premesso che,

- il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Caserta, del Tribunale di Napoli Nord, con decreto di conferimento incarico del 01/05/202. ha affidato al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970 dal 19/10/2005, l'incarico di esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. per i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 292/2021 R.G.E.;
- in data 05/11/2023 l'esperto stimatore provvedeva al deposito dell'elaborato peritale, all'interno del quale era riportata – come da prassi – la descrizione sintetica dei lotti di vendita;
- in data 21/06/2024 il G.E. disponeva la vendita dei cespiti, delegando le operazioni al professionista, dott. Claudio Cesaro, già custode giudiziario del compendio;
- in fase di predisposizione delle operazioni preliminari alla vendita emergeva un errore materiale di descrizione dei vani facenti parte del lotto n. 2, presente proprio all'interno della descrizione sintetica del Lotto di vendita riportata in perizia alla pagina n. 27;

alla luce di quanto sopra, al fine di evitare ogni possibile problematica di natura interpretativa, l'esperto stimatore ritiene opportuno riportare, in calce alla presente nota, la descrizione sintetica di entrambi i lotti e in particolare la descrizione sintetica del Lotto n. 2, che deve intendersi sostitutiva di quella riportata alla pagina 27 della relazione di stima depositata in data 05/11/2023.

Con Osservanza

Aversa, 6 settembre 2024

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



**LOTTO n. 1:** piena proprietà di un appartamento e due locali accessori, ubicati al piano terra di un fabbricato a corte sito in Caivano (NA) alla via De Paola, 12.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, scala interna al piano terra, corridoio, due camere, un bagno e tre balconi al piano ammezzato.

Il primo locale accessorio è composto da un unico vano.

Il secondo locale accessorio è composto da un vano, all'interno del quale è ricavato un ripostiglio.

Il tutto è distinto dagli immobili di seguito identificati.

- **Immobile n. 1. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, attualmente adibita a deposito (locale accessorio n. 1), confinante a nord con vico Torre, a est con proprietà salvo se altri, a sud con disimpegno comune e con locale deposito di cui alla p.lla 684 sub. 5, e annesso locale accessorio (parte dell'appartamento), anch'esso posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune, confinante a nord con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2, a est con proprietà salvo se altri, a ovest con corte condominiale, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 4**, graffata alla **p.lla 887, sub. 3**, cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale Euro 74,37.
- **Immobile n. 2. Locale deposito al piano terra** (locale accessorio n. 2), censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale Euro 13,01, confinante a nord con p.lla 684 sub. 4, a est con proprietà salvo se altri, a sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 1 e con corte condominiale, a ovest con disimpegno comune.
- **Immobile n. 3. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra** (parte dell'appartamento), censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 1**, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, Rendita Catastale Euro 43,38, confinante a nord con p.lla 684 sub. 5, a est con proprietà salvo se altri, a sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2 e con corte condominiale, a ovest con corte condominiale.
- **Immobile n. 4 Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra** (parte dell'appartamento), censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 2**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 21 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 21 mq, Rendita Catastale Euro 37,18, confinante a nord con p.lla



887 sub. 1, a est con proprietà salvo se altri, a sud con p.lla 887 sub. 3, a ovest con corte condominiale.

*Si precisa che i due vani di abitazione censiti alla particella 887 subalterni 1 e 2 e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1, censito alla particella 887 subalterno 3, sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale.*

*Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.*

*Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alle planimetrie catastali, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali allegate alla relazione di stima.*

*Infatti, non vi è la planimetria catastale dell'intero piano ammezzato. Pur tuttavia, essa non dovrà essere inserita in Catasto, in quanto il piano ammezzato è da considerarsi abusivo e non sanabile e, quindi, da demolire. Dovrà, invece, essere presentata una doppia pratica DOCFA, prima per frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffata con la p.lla 887 sub. 3 e poi per fusione in un unico subalterno dei tre immobili oggi censiti come p.lla 887 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.*

*All'esito del frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffata con la p.lla 887 sub. 3, dovrà essere presentata planimetria aggiornata della p.lla 684 sub. 4.*

*Infine, la planimetria catastale della p.lla 684 sub. 5 andrà aggiornata esclusivamente in termini di distribuzione planimetrica interna.*

*L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di trasferimento, è stato edificato in data antecedente al 17/08/1942. Dopo tale data non risultano emessi titoli concessori o autorizzativi per interventi edilizi successivi. Pertanto, lo 'stato legittimo' degli immobili deve essere considerato quello rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in Catasto in data 15/12/1939.*

*Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, risultano abusivi e non sanabili e, quindi, da demolire, l'intero piano ammezzato dell'appartamento, compresi i balconi.*

*Risultano difformi, ma sanabili – solo dopo la demolizione degli abusi non sanabili – le opere di partizione interna e di diversa distribuzione planimetrica, la fusione delle tre porzioni immobiliari innanzi descritte e la modifica dei prospetti attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.*

Si precisa, altresì, che non vi è certificato di agibilità.

**PREZZO BASE Euro 22.000,00.**



**LOTTO n. 2:** piena proprietà di un appartamento e un locale accessorio, ubicati al piano primo di un fabbricato a corte sito in Caivano (NA) alla via De Paola, 12.

L'appartamento, si articola in soggiorno, cucina con piccolo balcone, disimpegno, due camere, due bagni e un piccolo ripostiglio.

È censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 7**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale Euro 170,43, confinante a nord con vico Torre, a est con proprietà salvo se altri, a sud con passetto comune, a ovest con o aventi causa e con area scoperta condominiale (la quale risulta parzialmente chiusa con volume abusivo annesso all'appartamento).

Il **locale accessorio** è composto da un vano, all'interno del quale è ricavato un bagno.

È censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 5**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita Catastale Euro 37,18. Confina a nord con area condominiale, a est con o aventi causa, a sud con o aventi causa, a ovest con passetto comune.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

*Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alle planimetrie catastali, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali allegate alla relazione di stima.*

*Per quanto concerne la planimetria catastale dell'appartamento, vi sono lievi difformità di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Inoltre, non è rappresentata la porzione della cucina e del balcone ad essa adiacente. Con riguardo a tale ultima circostanza, si rappresenta che, essendo l'ampliamento della cucina e del balcone totalmente abusivo e non sanabile e, quindi, da demolire, tale porzione abusiva non potrà essere inserita in planimetria. Dovrà, invece, essere presentata planimetria catastale aggiornata per entrambe le unità immobiliari.*

*L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di trasferimento, è stato edificato in data antecedente al 17/08/1942. Dopo tale data non risultano emessi titoli concessori o autorizzativi per interventi edilizi successivi. Pertanto, lo 'stato legittimo' degli immobili deve essere considerato quello rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in Catasto in data 15/12/1939.*



Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, risultano abusivi e non sanabili e, quindi, da demolire, l'ampliamento dell'appartamento al piano primo, realizzato su porzione esterna condominiale.

Risultano difformi, ma sanabili – solo dopo la demolizione degli abusi non sanabili – le opere di partizione interna e di diversa distribuzione planimetrica e la modifica dei prospetti attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa, altresì, che non vi è certificato di agibilità.

**PREZZO BASE Euro 46.000,00.**

