

# ***TRIBUNALE DI NAPOLI NORD***

**III Sezione Civile**

## ***INTEGRAZIONE***

***ALLA***

***RELAZIONE DI STIMA***

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **137/2020 R.G. Esec.**

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Creditore Procedente: [REDACTED]

G.E. Dott. **Antonio Cirma**

Esperto Stimatore Dott. Arch. **TOBIA GAETA**



Come indicato dal G.E. Dott. Cirma Antonio verbalizzato nell'udienza del 04.04.2023 si chiarisce ed integra alla descrizione del lotto ed alla valutazione dell'immobile quanto segue:

QUESITO n. 4: ***procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà, in separazione di beni, di appartamento ubicato in Casaluce (CE) alla Via Benedetto Croce, 6 (in catasto senza numero civico), piano primo; è composto da: una scala esterna aperta, ma coperta di accesso al primo piano, un balcone/ballatoio d'ingresso, tre camere da letto, un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, cinque balconi, **a corredo, ma non rientrando nella Superficie Commerciale** vi è un cortile scoperto che costituisce **bene comune non censibile non trasferibile, costituisce però una miglioria dell'immobile contribuendone alla determinazione del prezzo a base d'asta**; confina a nord con Via G. Mazzini, a sud con cortile scoperto (bene comune non censibile sub 5), a est con Via Benedetto Croce, a ovest con corridoio cortile scoperto (bene comune non censibile sub 5); è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casaluce (CE) al foglio 8, particella 5127, subalterno 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: diversa ampiezza della porta/finestra di accesso dalla camera (letto 1) al balcone verandato; diversa posizione della tramezzatura tra la camera (letto 3) e il soggiorno; dimensione diversa della scala esterna di accesso al piano primo con presenza di altra piccola rampa con 3 gradini; mancanza dei balconi (balcone 3 e balcone 4); trasformazione da finestra a porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina sul cortile interno (balcone 4); presenza di nuova porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina su via Benedetto Croce (balcone 3); l'immobile risulta regolarizzato a seguito della Concessione in Sanatoria Legge 47/85 (pratica n. 392 prot. n. 3108); tuttavia ci sono delle difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio; con riferimento al PRG approvato con DPGR 4967 del



10.06.1987 ricade in Z.T.O. “*B – Residenziale di Completamento*” e con riferimento al PUC adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta n. 56 del 02.10.2021 in Z.T.O. “*Br1 – Residenziale Esistente*”.

PREZZO BASE euro 115.600,00.

**Si evidenzia altresì che la Superficie Commerciale dell’immobile staggito da considerare è 126,951 m<sup>2</sup> (137,901 – 10,95 = 126,951 m<sup>2</sup>).**

**Si ribadisce che, come già indicato nel verbale dell’udienza del 04.04.2023, pur diminuendo la Superficie Commerciale (decurtata della quota del cortile scoperto bene comune non censibile non trasferibile di 10,95 m<sup>2</sup>), il prezzo a base d’asta rimane immutato mantenendosi su € 115.600,00 proprio per la presenza dei proporzionali diritti del cortile comune.**

