

IV Sezione Civile - Articolazione Territoriale di Caserta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Istruttore: Dr.ssa Manuela ROBUSTELLA

Oggetto: (R.G. 600025/2004)

Causa promossa da

- Attore Principale -

- Convenuto Principale -

- *Convenuto Secondario* -

La perizia si compone di:

RELAZIONE PERITALE CON NUMERO PAGINE 56

ALLEGATI n° 11

- 1.** Conferimento Incarico.
- 2.** Verbale di accesso del 19.12.2014, copia fatture accatastamento ottobre 2012.
- 3.** Visure - planimetrie catastali, ispezione Ipotecaria.
- 4.** Grafici stato di fatto, rilievo grafico e fotografico dell'immobile.
- 5.** Grafici dei beni attribuitagli eredi tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse.
- 6.** Grafici dei beni attribuiti agli eredi escludendo i beni per i quali è stata eccepita l'usucapione.
- 7.** Computo metrico estimativo dei miglioramenti apportati al complesso immobiliare.
- 8.** Relazione su supporto informatico(cd-rom) {Omissis} e documentazione prodotta dalle parti.
- 9.** Osservazioni alla relazione peritale [REDACTED]
- 10.** Valutazione del C.T.U. alle osservazioni [REDACTED]nato.
- 11.** Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Prossima Udienza 01.07.2015

Caserta, li 30.03.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Michele MAROTTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2440

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trab Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1249020f94405d40ecf39a915b30445

SOMMARIO

1. PREMESSA	pag. 2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 4
<u>Primo Progetto di Divisione Ereditaria</u>	pag. 29
<i>Riepilogo divisione quote e conguagli</i>	pag. 31
<u>Secondo Progetto di Divisione Ereditaria</u>	pag. 32
<i>Riepilogo divisione quote e conguagli</i>	pag. 37
<u>Terzo Progetto di Divisione Ereditaria</u>	pag. 39
<i>Riepilogo divisione quote e conguagli</i>	pag. 43
Valore di mercato dei beni ai fini della futura vendita	pag. 44
4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI	pag. 46
5. ELENCO ALLEGATI	pag. 56



1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Michele Marotta, veniva designato Consulente Tecnico d'Ufficio nel sopraindicato giudizio dal G.I. dr.ssa Manuela Robustella, fissando la data del 10.12.2014, per il conferimento d'incarico e la prestazione del giuramento di rito (allegato 1).

Tale giorno, prestato detto giuramento il Giudice affidava al sottoscritto C.T.U. il seguente mandato:

- 1) *Provveda il C.T.U. a rideterminare le quote dell'asse ereditario a seguito della morte di [REDACTED] a.*
- 2) *Predisponga nuovamente uno o più progetti di divisione, con le modalità già indicate nel precedente incarico.*

Il Giudice conferisce 90 giorni per trasmettere l'elaborato peritale alle parti costituite.
Quesiti incarico del 02.03.2012.

"Letti gli atti, ed i documenti di causa, effettuato l'accesso sui luoghi acquisiti presso i pubblici uffici la documentazione ritenuta indispensabile, sentite le parti ed i rispettivi consulenti,

- 1) ***previo esame di tutta la documentazione prodotta dalle parti ed opportuni accertamenti presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari individuare innanzitutto i seguenti beni di cui le parti chiedono la divisione, verificandone l'effettiva proprietà degli stessi e la eventuale misura della quota.***
- 2) ***descriva quindi dettagliatamente beni medesimi mediante rappresentazione grafica e fotografica, indicandone gli esatti confini ed i dati catastali più recenti, specificando inoltre gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità;***
- 3) ***indichi lo stato di fatto in cui si trovano i beni, se sono utilizzati, la loro destinazione, chi sia l'attuale detentore, il canone di locazione corrisposto;***
- 4) ***sulla base dei dati acquisiti, determini il valore di mercato di ciascun bene e la sua attuale, indicando dettagliatamente i criteri eseguiti per l'effettuazione della stima;***
- 5) ***predisponga, ove possibile, uno o più progetti di divisione dei beni medesimi***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.21201

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



raggruppandoli in lotti omogenei, indicando l'ammontare degli eventuali conguagli in denaro da versare; in particolare rediga almeno tre ipotesi di divisione una tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse, l'altra escludendo gli immobili per i quali è stata eccepita l'usucapione da parte del convivente, l'ultima tenendo conto dei miglioramenti apportati dagli eredi ai beni.

6) qualora non ritenga possibile dividere materialmente i beni in lotti omogenei, indichi il valore di mercato degli immobili ai fini della futura vendita;

7) riferisca quant'altro ritenuto utile ai fini dell'incarico;

8) rediga la relazione depositandola in forma scritte su supporto informatico (cd-rom);

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 19 dicembre 2014 alle ore 15:30, il sottoscritto C.T.U. arch. Michele Marotta, si è recato presso il luogo di causa in Maddaloni (CE), alla via Lamia n. 46, per effettuare il 1° accesso (allegato 2).

Erano presenti alle dette operazioni:

per la parte attrice:

NO,

Si è proceduto esaminando i luoghi oggetto di controversia, unitamente ad un rilievo fotografico (allegato 4).

In particolare si è ispezionato l'intero fabbricato, visionando:

- esternamente i locali al piano terra, piano primo e piano sottotetto;
- gli spazi pertinenziali esterni;
- il terreno annesso al fabbricato.

Il tutto è stato svolto con la finalità di acquisire informazioni e dati significativi dell'immobile.

Le operazioni peritali si concludono alle ore 16:00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. RISPOSTA AI QUESITI

"Letti gli atti, ed i documenti di causa, effettuato l'accesso sui luoghi acquisiti presso i pubblici uffici la documentazione ritenuta indispensabile, sentite le parti ed i rispettivi consulenti, previo esame di tutta la documentazione prodotta dalle parti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici Registri Immobiliari individui innanzitutto i seguenti beni di cui si richiede la divisione, verificando la effettiva proprietà degli stessi e la eventuale misura della quota.

DESCRIZIONE TECNICA DEI LUOGHI DI CAUSA

I beni oggetto della controversia civile, sono ubicati nel Comune di Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 46.

L'intero complesso è composto da un fabbricato ad uso civile abitazione articolato su tre livelli fuori terra ed uno interrato con annesso fondo rustico di tipo seminativo di mq. 2600.

Ad esso si accede da via Lamia n. 46, percorrendo un viale interno che porta a n. 46, due corti disposte rispettivamente a Nord e a Sud del fabbricato. (allegato 4 - Tav. 1).

L'intero bene ricade nella zona Est del Comune di Maddaloni precisamente in zona Es 3 Agricola del vigente P.R.G.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*In rosso - Foto aerea in cui è ubicato l'immobile - 1 Fabbricato - 2 Fondo rustico.
Foto aerea in cui è ubicato l'immobile*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nello specifico il fabbricato è composto:

Piano interrato

Locale adibito a cantina; ad esso si accede dal locale garage ubicato al piano terra a mezzo di scala in ferro che mette in comunicazione i due piani.

Piano terra

Appartamento ad uso civile abitazione composto da: cucina, soggiorno, camera, camera da letto, locale deposito, disimpegno e w.c.

Locale garage a cui si accede da una serranda avvolgibile che affaccia sul viale interno e da una porta posta all'interno della corte di pertinenza del primo piano;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Locale igienico posto al di sotto della scala elicoidale che porta al primo piano.

N. due locali deposito adibiti a forno e legnaia ubicati sul cortile lato Nord.

Primo piano

Appartamento ad uso civile abitazione composto da: ingresso, cucina, due camere da letto, vano disimpegno, bagno, deposito - soffitto e due balconate sui fronti nord e sud.

Secondo piano

Sottotetto con copertura a falda inclinata.

L'immobile è servito da due scale: una interna, che si sviluppa su due rampe rettilinee con pianerottolo intermedio di riposo e protezione laterale realizzata con ringhiera in profili di ferro verniciato di colore grigio e una scala esterna di forma elicoidale serve unicamente il primo piano (*parte ex novo del fabbricato*); i paramenti esterni in parte sono intonacati e tinteggiati di colore giallino (*parte ex novo*) con bordi orizzontali e verticali di colore rosso, in parte di colore bianco, con balconate che ne movimentano la facciata. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in pietra di tufo di circa 60 cm, disposti lungo le due direzioni, ed impalcati piani costituiti da solai latero-cementizi. Il grado di finitura del fabbricato, ad esclusione dell'immobile al piano terra (Lotto n. 1) risulta complessivamente buono.

L'intero complesso confina a Nord con via Lamia a Est con p.lla 5105 e 5108 a ovest con p.lla 65.

Annesse pertinenze

-), viale interno lato Est (area comune al fabbricato e al fondo agricolo);
-), cortile comune lato Sud;
-), cortile lato Nord di pertinenza dell'unità immobiliare sita al primo piano.

Adiacente al cortile lato Sud è ubicato il **fondo agricolo di tipo seminativo di mq 26** ad esso si accede dal viale interno adiacente al fabbricato.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per 1/5 ai rispettivi cinque [redacted] prizio,
[redacted] a seguito di successione legittima.

RISULTANZE IPOTECARIE

Dagli accertamenti espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (**allegato 3**), esperite le indagini a partire dalla data del 31 gennaio 1975 fino al 30.10.2012

RISULTA

TRASCRIZIONE N. 20810/18430 del 20 novembre 1975 relativa alla successione di [redacted]

[redacted] go del [redacted] quali u [redacted] ata pe [redacted] eppina [redacted] ravato
da detto usufrutto uxorio, l'asse ereditario composto dalla piena proprietà del terreno sito in Maddaloni, con annesso fabbricato rurale, individuato nel catasto terreni foglio 41, con le particelle 66 di are 17 e 140 di are 17, oltre terreno in San Tammaro* di Capua di are 50.56, in catasto foglio 6 particella 126.

Denuncia di successione n. 82 del volume 297.

*(terreno successivamente alienato a terzi).

A seguito dell'estinzione dell'usufrutto per d [redacted] e Gaeta (usufruttuario) avvenuta in data 10.12.2013, gli intestatari degli immobili di cui sono:

[redacted]	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	2 Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISULTANZE CATASTALI

Dagli accertamenti espletati presso l'Agenzia delle Entrate - servizi telematici catastali e di pubblicità immobiliare (**allegato 3**), risultano i seguenti beni riportati con i seguenti dati:

- , foglio 41, particella 5174, sub 3, piano T, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 298,25;
- , foglio 41, particella 5174, sub 6, piano 1-2, categoria A3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita Euro 503,55;
- , foglio 41, particella 5174, sub 4, piano T-S1, categoria C6, classe 6, consistenza 54 mq, rendita Euro 184,07;
- , foglio 41, particella 5174, sub 5, piano T, categoria C2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita Euro 41,57;
- , foglio 41, particella 5171, qualità Seminativo, classe 3, Superficie 1260 m, Reddito D. Euro 16,92, Reddito A. Euro 4,23 ;
- , foglio 41, particella 5173, qualità Seminativo, classe 3, Superficie 1340 m, Reddito D. Euro 17,99, Reddito A. Euro 4,50;

risulta che gli intestatari degli immobili di cui sopra sono :

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietà per 1/5
		Proprietà per 1/5
		Proprietà per 1/5
		Proprietà per 1/5
		Proprietà per 1/5
DATI DERIVANTI DA: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10.12.2013 n. 14014 in atti dal 14.10.2014.		



QUESITO N. 1

1) descriva quindi dettagliatamente beni medesimi mediante rappresentazione grafica e fotografica, indicandone gli esatti confini ed i dati catastali più rilevanti, specificando inoltre se gli immobili presentino o meno i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

Ai fini di una chiara e completa descrizione dei luoghi, sulla base delle operazioni peritali unitamente al rilievo metrico dell'intero fabbricato e dall'acquisizione delle informazioni e dei dati dell'immobile, ho riportato graficamente lo stato dei luoghi per mezzo di planimetrie, il tutto completato da un rilievo fotografico (**allegato 4 Tav. 1**).

I beni oggetto di divisione ereditaria sono composti da:

Fondo rustico del tipo seminativo pari mq 2600 annesso al fabbricato.

Piano interrato: cantina.

Piano Terra:

- ↳ Un appartamento (*cucina, pranzo, deposito, camera da letto, deposito allo stato grezzo, disimpegno e w.c.*).
- ↳ Un locale adibito a parcheggio autoveicoli.
- ↳ Un w.c. ubicato nel sottoscala elicoidale esterno.
- ↳ Due locali adibiti a forno e legnaia posti a nord del fabbricato.

Primo piano:

- ↳ Un appartamento (*ingresso, cucina, due camere da letto, vano disimpegno, w.c., deposito - due balconate sui fronti nord e sud*).
- ↳ Un deposito - soffitto.

Piano secondo

- ↳ Sottotetto in disuso.

Annesse pertinenze

- ↳ viale interno lato Est (area di manovra).
- ↳ cortile comune lato Sud.
- ↳ cortile di pertinenza dell'unità immobiliare sita al primo piano lato Nord.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti i piani sono serviti da un corpo scala posto sul lato sud del fabbricato, il primo piano è servito anche da una scala elicoidale ubicata sulla corte interna lato nord. I beni oggetto di divisione ereditaria confinano a Nord con via Lamia, a Est con p.lle 5105 e 5108, a Ovest con p.lla 65, a Sud con p.lle 215 e 216.

LOTTO N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE PIANO TERRA (allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. A).

L'unità immobiliare geometricamente ha una forma regolare, ed è ubicata al piano terra con ingresso posto sul lato sud del fabbricato. L'appartamento adibito ad uso abitazione ha una superficie complessiva di circa mq 156,24. Esso è composto da una cucina, pranzo, deposito, camera da letto, un w.c., un disimpegno, e un deposito allo stato grezzo. L'altezza interna dell'immobile misura circa 3,50 m, tutte le stanze ad esclusione del deposito, sono sufficientemente illuminate e areate dall'esterno attraverso finestre che si aprono sul cortile interno (mq 156,50). Tutti gli ambienti, ad esclusione del deposito rustico sono pavimentati con piastrelle di ceramica di varie pezzature, intonaco di tipo civile sulle pareti e soffitti con soprastante tinteggio a tempera; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio preverniciato di colore rosso ed alcuni in legno. Gli impianti elettrico, idrico e telefonico sono a sottotraccia. Lo stato di conservazione dell'appartamento adibito ad uso abitazione risulta essere discreto, mentre il deposito è allo stato grezzo.

L'unità immobiliare confina a Nord a Sud e a Est con stessa ditta, a Ovest con p.lla 65, ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al Foglio 41 part. 5174, sub 3, piano T, categoria A4, classe 3, 5,5 vani, rendita Euro 298,25 intestata a

	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5

La planimetria catastale (allegato 3) corrisponde allo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

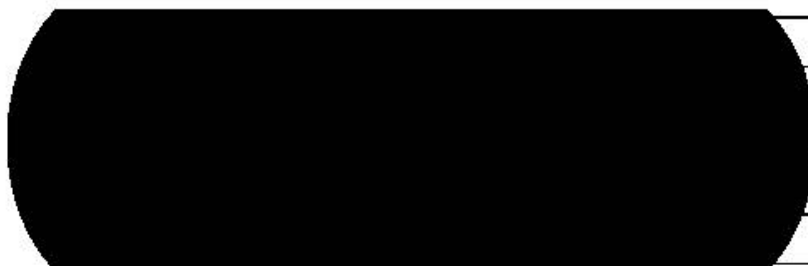


LOTTO N. 2 PIANO INTERRATO E PIANO TERRA (allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. B).

Il lotto è composto da un garage al piano terra, destinato al parcheggio degli autoveicoli avente dimensioni pari a mq 28,41; ad esso si accede sia dal viale interno posto ad est del fabbricato, sia dalla corte interna a Nord dell'immobile.

Al piano interrato è ubicata una cantina di mq 28,41 alla quale si accede da una scala in ferro che mette in comunicazione i due piani. La superficie complessiva dei due piani è pari a mq 48,79.

Tale lotto confina a Nord a Sud a Est e Ovest con stessa ditta, ed è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al Foglio 41 particella 5174 sub 4 piano T-S1, categoria C/6, classe 6, 54 mq, rendita Euro 184,07, intestato a:

	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5

La planimetria catastale (allegato 3) corrisponde allo stato dei luoghi.

LOTTO N. 3 PIANO PRIMO E SECONDO (allegato 4 - Tav. 2b e 2c denominato con lett. C).

L'unità immobiliare geometricamente ha una forma regolare ed è ubicata al primo piano con ingresso a destra per chi percorre il viale interno, giungendo alla scala elicoidale ubicata nella corte interna pavimentata antistante il fabbricato.

L'appartamento adibito ad uso civile abitazione, ha una superficie complessiva di circa mq 192,00. Esso è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., due camere da letto, un deposito- soffitto, un balcone di mq 13,23 sul lato sud e un terrazzo di mq 48,35 sul lato nord; l'altezza interna dell'immobile misura 3,42 m; tutti gli ambienti sono sufficientemente illuminati e areati direttamente dall'esterno attraverso finestre che si aprono sulle balconate. Tutti gli ambienti, sono pavimentati con

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220011

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



piastrelle di ceramica di varie pezzature, intonaco di tipo civile sulle pareti e soffitti con soprastante tinteggio a tempera; gli infissi interni sono in legno quelli esterni sono in alluminio preverniciato di colore rosso. Gli impianti elettrico, idrico e telefonico e sottotracciae sono in buono stato di manutenzione. Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente buono.

Il sottotetto di uso comune, geometricamente di forma regolare è ubicato al secondo piano con ingresso dalla scala posta a sud del fabbricato giungendo sui pianerottoli ed accedendo ad un terrazzo piano praticabile di mq 8,33. La soffitta con copertura a falde inclinate realizzate con tegole in laterizio poggianti su orditura di legno e ferro ha una superficie commerciale di mq 104,64, un'altezza media di 2,40 m. Esso, risulta privo di pavimenti, rivestimenti, intonaco, impianti idrico - elettrico e di riscaldamento, nonché privo di infissi interni ed esterni. Lo stato di conservazione è mediocre.

L'unità immobiliare confina a Nord a Sud e a Est con stessa ditta, a Ovest con p.lla 65, ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al **Foglio 41 part. 5174, sub 6** piano 1-2, categoria A/3, classe 1, 6,5 vani, rendita Euro 503,55 intestato a:

	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5

La planimetria catastale (**allegato 3**) corrisponde allo stato dei luoghi.

LOTTO N. 4 PIANO TERRA - LOCALI ADIBITI A LEGNAIA, DEPOSITO E W.C.
(**allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. D**).

Detti locali hanno una superficie complessiva pari a mq 22,22, lo stato di conservazione è pressoché mediocre; confinano a Nord con via Lamia, a Sud e a Est con stessa ditta, a Ovest con p.lla 65, ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al **Foglio 41 particella 5174, sub 5** piano T, categoria C2, classe 2,23 mq, rendita Euro 41,57 intestato a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5

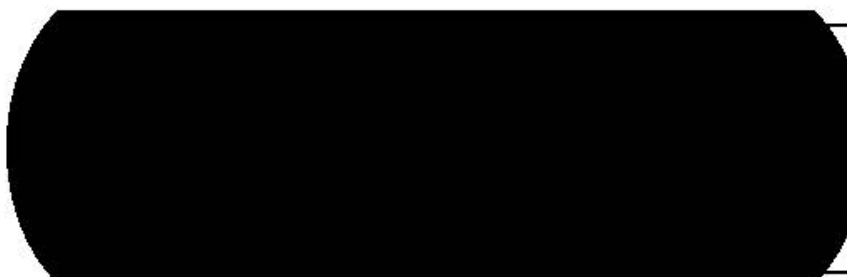
La planimetria catastale (**allegato 3**) corrisponde allo stato dei luoghi.

LOTTO N. 5 E N. 6 FONDO RUSTICO - QUALITA' SEMINATIVO (allegato 4 - Tav. 2d).

In fondo è strutturato in un due corpi di forma regolare. L'accesso è agevole con mezzi agricoli, in quanto è facilmente raggiungibile dalla strada carrabile interna larga 4,75 mt che porta al cortile posto sul lato Sud. Il terreno completamente pianeggiante che ha un estensione totale di 2600 mq, confina a Nord con stessa ditta a Sud con p.lle 215 e 216 a Est con p.lla 5108 a Ovest con p.lla 65, ed è distinto al Catasto Terrer del Comune di Maddaloni al **Foglio 41:**

particella 5171 qualità Seminativo, classe 3, sup. 1260 mq, R.D. Euro 16,92 - R.A. Euro 4,23; **particella 5173**, qualità Seminativo, classe 3, sup. 1340 mq, R.D. 17,99 - R.A. Euro 4,50.

Tale lotto risulta intestato a:

	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5

L'estratto di mappa catastale (**allegato 3**) corrisponde allo stato dei luoghi.

LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITA'

Epoca di realizzazione dell'immobile:

il piano terra LOTTO N. 1 che costituisce abitazione coniugale, risale ad epoca antecedente al 1° settembre 1967.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22011

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Successivamente alla morte del [REDACTED] 01.1975, furono eseguiti i lavori di sopraelevazione dell'immobile esistente, realizzando un appartamento di mq 137,00 (sup. utile) LOTTO N. 3, completato nell'anno 1980, detenuto ed abitato dal [REDACTED] rizio.

Tali opere furono realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio. Di poi, nel anno 1986 [REDACTED] o detentore dell'immobile innanzi descritto, procedeva a versare l'oblazione in tre rate per un totale di 1.807.000 un milione ottocento settemila duecento vecchie lire a seguito della richiesta di domanda in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85.

L'esame di tutti i beni formanti l'intero complesso immobiliare ha evidenziato l'assenza di superfetazioni e di altre opere in contrasto con la normativa urbanistica; considerato che lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie Catastali, si conclude che l'immobile sito in via Lamia n. 46 distinto al Catasto del Comune di Maddaloni Catasto Fabbricati al Foglio 41 particella 5174 sub 3-4-5-6 e Catasto Terreni al Foglio 41 particella 5171 e particella 5173, possiede tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

QUESITO N. 2

2) indichi lo stato di fatto in cui si trovano i beni, se sono utilizzati, la loro destinazione, chi sia l'attuale detentore, il canone di locazione corrisposto,

Le singole unità immobiliari descritte nel quesito n. 1 sono utilizzate:

LOTTO N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE PIANO TERRA (allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. A).

Stato di fatto: appartamento al piano terra di 5 vani ed accessori: cucina, primo deposito, camera da letto, un w.c., un disimpegno, e un locale deposito allo scudo grezzo.

Confini e dati catastali: L'unità immobiliare confina a Nord a Sud e a Est con stessa ditta, a Ovest con p.lla 65, ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni

al Foglio 41 particella 5174, sub 3, piano T, categoria A4, classe 3, 5,5 vani, rendita Euro 298,25.

Consistenza: superficie commerciale mq 179,72.

immobiliare (*cucina, pranzo, camera, camera da letto, un w.c., un disimpegno e deposito allo stato grezzo*) utilizzando alcuni vani come deposito per la essiccazione del tabacco.

LOTTO N. 2 PIANO INTERRATO E PIANO TERRA (*allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. B*).

Stato di fatto: garage al piano terra, destinato al parcheggio degli autoveicoli avente dimensioni pari a mq 28,41; ad esso si accede sia dal viale interno posto ad est del fabbricato, sia dalla corte interna a Nord dell'immobile.

Al piano interrato è ubicata una cantina di mq 28,41 alla quale si accede da una scala in ferro che mette in comunicazione i due piani. La superficie commerciale dei piani è pari a mq 48,79.

Confini e dati catastali: il lotto confina a Nord a Sud a Est e Ovest con stessa ditta, ed è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al Foglio 41 particella 5174 sub 4 piano T-S1, categoria C/6, classe 6, 54 mq, rendita Euro 184,07.

Consistenza: superficie commerciale mq 48,79.

Utilizzazione - destinazione - attuale det. all'anno 1983, senza corrispondere alcun canone di locazione, il piano terra e piano interrato adibito rispettivamente a parcheggio autoveicoli e cantina.

LOTTO N. 3 PIANO PRIMO E SECONDO (*allegato 4 - Tav. 2b e 2c denominato con lett. C*).

Stato di fatto: appartamento al primo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., due camere da letto, un deposito- soffitto, un balcone di mq 13,23 sul lato Sud e un terrazzo di mq 48,35 sul lato Nord.

Sottotetto al secondo piano con copertura a falde inclinate realizzate con tegole

Utilizzazione - destinazione - attuale del [REDACTED] d

al primo piano (ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., due camere da letto, un deposito- soffitto, un balcone di mq 13,23 sul lato Sud e un terrazzo di mq 48,35 sul lato Nord). utilizzandola come abitazione per la sua famiglia;

(allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. D).

Confini e dati catastali: il lotto confina a Nord con via Lamia, a Sud e a Est con stessa ditta, a Ovest con p.lla 65, ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni al **Foglio 41 particella 5174, sub 5** piano T, categoria C2, classe 2, 23 mq, rendita Euro 41,57 intestato a:

Utilizzazione - destinazione - attuale del Fabbricato

spazio di uso comune.

■ g. ■■■■■ detiene dal 1976, senza corrispondere alcun canone di locazione il locale wc nel sottoscala elicoidale.

LOTTO N. 5 e N. 6 FONDO RUSTICO - QUALITA' SEMINATIVO (allegato 3).

Stato di fatto: In fondo è strutturato in un due corpi di forma rettangolare.

Confini e dati catastali: Il fondo è distinto al Catasto Terreni del Comune di Maddaloni al Foglio 41:

particella 5171 qualità Seminativo, classe 3, sup. 1260 mq, R.D. Euro 16,92 - R.A. Euro 4,23; **particella 5173**, qualità Seminativo, classe 3, sup. 1340 mq, R.D. 17,99 - R.A. Euro 4,50.

La p.lla 5171 confina a Nord con stessa ditta a Sud con p.lla 216 a Est con stessa ditta a Ovest con p.lla 5173 (stessa ditta); la p.lla 5173 confina a Nord con stessa ditta a Sud con p.lla 215 a Est con p.lla 5171 (stessa ditta) a Ovest con p.lla 65.

Consistenza: superficie mq 2600.

Utilizzazione- destinazione- attuale detent [REDACTED] na, detiene dall'anno 2005 senza corrispondere alcun canone di locazione il fondo rustico annesso al fabbricato percependone i frutti, utilizzandola come coltivazione di ortaggi, essiccazione e lavorazione del tabacco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO N. 3

3) sulla base dei dati acquisiti, determini il valore di mercato di ciascun bene attualità, indicando dettagliatamente i criteri eseguiti per l'effettuazione stima;

L'immobile oggetto di stima è ubicato alla via Lamia n 46 in una zona periferica a Est del Comune di Maddaloni precisamente in zona E3 Agricola - Territorio costituito da nuclei abitati sparsi, a carattere prevalente agricolo del vigente P.R.G.C. Le unità immobiliari in esso presente sono classificati in categoria A3 e A4 (abitazione di tipo economico e popolare).

CRITERIO DI STIMA

Ogni unità immobiliare, ai fini della stima, non può essere considerata avulsa dal resto dell'immobile in quanto un tale criterio porterebbe ad un risultato errato.

Ad esempio il suolo adibito a spazio di manovra, non può essere valutato come semplice suolo edificabili, ma come facente parte di un immobile con determinate caratteristiche. Per cui, per le scale comuni, per gli spazi di manovra e i passaggi comuni non è stata fatta una stima separata. Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato immobiliare di Maddaloni (Cameri di commercio, Società immobiliari, Istituti Bancari ed istituti specializzati operanti nel settore immobiliare) prendendo in esame la zona omogenea dove ricade l'immobile oggetto di stima, e considerando, il contesto geografico e socio-economico, il collegamento con la rete viaria principale, nonché l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il trend generale del mercato immobiliare locale, gli interventi di ristrutturazione, la vetustà, il grado di riferimento, le caratteristiche tipologiche e di destinazione, esposizione, accessibilità ed orientamento, lo stato di efficienza e completezza dei servizi, oltre al corredo impiantistico, tutti i condizionamenti esterni (commerciabilità urbanistici), lo stato conservativo dello stesso. Il procedimento si basa sul metodo sintetico-comparativo nel formare una scala di prezzi noti di immobili analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq residenziale), e nell'inserire successivamente l'immobile nell'ordine di misura rilevato e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBA PEC P.A. NG CA 3 Serial#: 124002005400544915100449



confrontandolo poi con i valori forniti dall' "Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate" per zona omogenea e destinazione residenziale.

Il parametro di valutazione per la stima dei beni è la superficie commerciale secondo i criteri impiegati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dei coefficienti contenuti nel L. 138/98, considerando l'area interna lorda, compresa dei muri divisorii interni; si valuterà pertanto il vano principale come quello destinato ad uso residenziale (cucina, soggiorno e servizi) considerando il 100% della superficie effettiva (**coefficiente differenziazione 1,00**), mentre per le zone di destinazione diversa si adotterà coefficiente inferiore ad 1, precisamente

Coefficienti di ragguglio

- , Per balconi e terrazzi scoperti 0,25 balconi
- , Per balconi e terrazzi coperti 0,35 (*coperto si intende chiuso su tre lati*)
- , Per i vani rustici e deposito 0,40
- , Per spazi scoperti (cortile, patio, giardini) 0,15
- , Per vani e pertinenze a piano terra 0,75
- , Cantina 0,30
- , Box auto fuori terra 0,65
- , Per sottotetti abitabili allo stato grezzo 0,75

Infine si calcola superficie occupata in pianta dalle pareti divisorie e dai muri esterni

- , 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti).
- , 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- , 100% Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare.

Analizzando le numerose caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, si ricava il valore dei beni oggetto di stima.

Si individuano quindi in sequenza:

I riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche, calcoli coefficienti correttivi, le stime finali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22010

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Immobili siti in via Lamia n. 46 Maddaloni (CE).

Dai dati relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ricavano i seguenti dati di mercato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI

Fascia/zona: Suburbana/CALABRICITO - PERRONE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	2	2,6	L

Per cui si evince che tipo per abitazioni a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona (*periferica*, Suburbana/CALABRICITO - PERRONE) i prezzi oscillano da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00. Nel caso di specie ai beni di cui si considera equo assegnare, visto le condizioni generali in cui versano, il valore di €/mq 850,00, ottenuto dal valore medio della somma degli immobili aventi caratteristiche simili:

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILI DI COMPARAZIONE		
Immobili	Superficie totale immobile	Valore/Superficie
	mq	€/mq
1	505,00	800,00
2	550,00	950,00
3	500,00	750,00
4	480,00	800,00
5	600,00	950,00
6	650,00	1 000,00
7	450,00	750,00
8	530,00	800,00
Totale media mq 850,00		

Anagrafica immobile	
Località	Maddaloni (CE)
Indirizzo	Via Lamia n. 46
Foglio	41
Particella	5174 - 5171 - 5173
Qualità	Seminativo
Sub	3-4-5-6

€/mq 800,00 + €/mq 950,00 + €/mq 750,00 + €/mq 800,00 + €/mq 950,00 + €/mq 1.000,00 + €/mq 750,00 + €/mq 800,00 = €/mq 6.800,00/8

V = €/mq 850,00

Tale valore, è stato rideterminato tenendo conto dell'andamento generale del mercato immobiliare, come traspare dalla ultima Nota trimestrale, pubblicata dalla Agenzia del

Entrate il 03.06.2014.

Nella nota si evince che nel 1° trimestre 2014 il volume delle compravendute complessivo al Sud ha avuto un calo pari al -1,7%, confermando che la contrazione del mercato residenziale risulta più accentuata nei comuni non capoluogo ove la città di Maddaloni ne è un tipico esempio.

Rispetto al trimestre base (I trimestre 2004) il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto di circa il 39%, con le perdite maggiori al Sud e al Nord.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, poco meno del 50%, poco più accentuata al Centro e al Nord, poco inferiore al Sud, -45% circa.

COEFFICIENTI CORRETTIVI	K			
Valore compreso tra 0,60 e 1,00	Lotto n. 1	Lotto n. 2	Lotto n. 3	Lotto n. 4
Coef. Localizzazione	0,90	0,80	1,00	0,60
Coef. Orientamento	1,00	1,00	1,00	0,70
Coef. Quota	1,00	1,00	1,00	0,90
Coef. Vetustà	0,75	0,80	0,83	0,70
Coef. Tecnica costr.	0,80	0,80	0,85	0,75
Coef. Manutenzione	0,80	0,70	0,85	0,60
Coef. Forma vani	1,00	1,00	1,00	0,60
Coef. Funzionalità	0,75	0,80	0,90	0,60
Coef. Impianti	0,70	0,60	0,90	0,60
Coef. Destinazione	1,00	1,00	1,00	0,90
risultato/10	8,70/10	8,5/10	9,33/10	6,95/10
Coef. Totale correttivo. (media)	0,87	0,85	0,93	0,70

Sulla base di questi criteri si giunge ai seguenti valori di mercato descritti nella pagina seguente.

VALORE DI MERCATO ALLA ATTUALITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN MADDALONI ALLA VIA LAMIA N. 46

Immobile sito alla via Lamia n. 46 - Maddaloni (Ce).

Catasto Fabbricati: Foglio 41 - Particella 5174 sub 3-4-5-6

Catasto Terreni: Foglio 41 - Particelle 5171 e 5173

Per la determinazione del valore di mercato oggetto di stima occorrerà, apportare, al valore determinato, le necessarie aggiunte e detrazioni. Si avrà così il valore del bene che trattasi sarà dato da: Valore di mercato dell'immobile: Valore di mercato ordinario dell'immobile + aggiunte - detrazioni.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili denominati Lotto n. 1 e Lotto n. 3 (piano secondo), al momento di stima, necessitano di alcuni interventi di manutenzione per essere ricondotti alle condizioni ordinarie; si stima una incidenza delle stesse pari all'8,00 % per il Lotto n. 1 e al 6,00 % per il Lotto n. 2, per cui si ottiene:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	TOTALE
-------------	---------------	----------------------------------	--------

F. 41- P.IIa 5174 - sub 3	LOTTO N. 1 (allegato 4 - Tav. 2a - lett. A)		
PIANO TERRA			
Cucina	15,05	1,00	15,05
Deposito	14,14	1,00	14,14
Camera da letto	29,70	1,00	29,70
Pranzo	30,43	1,00	30,43
Disimpegno	4,13	1,00	4,13
Deposito allo stato grezzo	29,48	0,40	11,79
W.C.	3,37	1,00	3,37
Tot. sup. utile netta mq	126,30	-	108,61
Sup. muri mq	47,63	-	47,63
Superficie complessiva mq	-	-	156,24
Coefficiente correttivo	-	-	0,87
€/mq	-	-	850,00
Valore del bene	-	-	€ 115.539,48
Detrazione del 8,00%			€ 9.243,15
Valore totale del bene	-	-	€ 106.296,33
Corte scoperta lato Sud*	156,50	0,15	23,48
Coefficiente correttivo	-	-	0,87

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mq	-	-	850,00
Detrazione del 8,00%			€ 1.389,80
Valore totale del bene	-	-	€ 15.974,38

*Superficie non residenziale

F. 41- P.Ila 5174 - sub 4	LOTTO N. 2 (allegato 4 - Tav. 2a - lett. B)		
PIANO INTERRATO			
Cantinola	28,41	0,30	8,52
PIANO TERRA			
Garage	28,41	0,65	18,47
Tot. sup. utile netta mq	56,82	-	27,00
Sup. muri mq	21,79	-	21,79
Superficie complessiva mq	48,79	-	48,79
Coefficiente correttivo	-	-	0,85
€/mq	-	-	850,00
Valore totale del bene	-	-	€ 35.250,78

F. 41- P.Ila 5174 - sub 6		LOTTO N. 3	
(allegato 4 - Tav. 2b - 2c - lett. C)			
PRIMO PIANO			
Ingresso	6,56	1,00	6,56
Cucina	14,82	1,00	14,82
Letto	9,69	1,00	9,69
Letto	24,66	1,00	24,66
Soggiorno	34,23	1,00	34,23
Disimpegno n. 2	10,19	1,00	10,19
W.C.	4,87	1,00	4,87
Deposito soffitto	31,87	0,40	12,75
Tot. sup. utile netta mq	136,89	-	117,77
Sup. muri mq	40,21	-	40,21
Corte scoperta Lato Nord*	124,00	0,15	18,60
Balcone lato Nord*	48,35	0,25	12,09

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone lato Sud*	13,23	0,25	3,31
Superficie complessiva mq	-	-	192,00
Coefficiente correttivo	-	-	0,93
€/mq	-	-	850,00
Totale A	-	-	€ 151.776,00
PIANO SECONDO			
Sottotetto area abit. fino ad un'altezza di 1,50 m	106,91	0,75	80,18
Balcone lato sud	8,33	0,25	2,08
Tot. sup. utile netta mq	115,24	-	82,26
Sup. muri mq	22,38	-	22,38
Superficie complessiva mq	-	-	104,64
Coefficiente correttivo	-	-	0,75
€/mq	-	-	850,00
Valore del bene B	-	-	€ 66.708,00
Detrazione del 6,00%	-	-	€ 4.002,48
Valore totale del bene B	-	-	€ 62.705,52
Valore totale del bene A+B	-	-	€ 214.481,52

*Superficie non residenziale

F. 41- P.IIa 5174 - sub 5	LOTTO N. 4 (allegato 4 - Tav. 2a - lett. D)		
Deposito Legnaia	9,22	0,40	3,69
Deposito Forno	10,75	0,40	4,30
W.C. sottoscala	3,52	0,75	2,64
Tot. sup. utile netta mq	23,49	-	10,63
Sup. muri mq	11,59	-	11,59
Superficie complessiva mq	-	-	22,22
Coefficiente correttivo	-	-	0,70
€/mq	-	-	850,00
Valore totale del bene	-	-	€ 13.220,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000
E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STIMA DEL FONDO AGRICOLO

Analisi indicatori di mercato

Il comune di Maddaloni è incluso nella Regione Agraria n. 8 della Provincia di Caserta. Per tale Regione Agraria il valore medio di mercato per la coltura tipo seminata relativa all'anno 2014 è di 40.003,00 (1 ha = 10.000 mq) (Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 18 del 17 marzo 2014).

Il valore di mercato viene determinato considerando altri fondi di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche collocati nella stessa zona del comune Maddaloni e nei dintorni e constatando i valori di mercato che questi fondi hanno assunto in una libera compravendita.

Per i terreni di carattere agricolo si sono rilevati prezzi tra i 9,00 e 15,00 quindi una media intorno ai 12,00 mq. Data la presenza di un pozzo artesiano ad uso agricolo avente profondità 28 metri (una miglioria che l'immobile presenta in più rispetto alla dotazione ordinaria), a tale prezzo dovrà applicarsi una aggiunta con una percentuale valutabile intorno al 15%, altresì sulla particella 5173 insiste un vecchio deposito fatiscente in lamiera zincata avente dimensioni pari a 30 mq, occupato

Per cui avremo un valore di mercato del fondo agricolo pari a 14,00.

$12,00 \times 0,15 = 1,80$ $12,00 + 1,80 = 14,00$

In forza di quanto esposto si è pervenuti al seguente valore unitario distinto per area omogenea ed al conseguente valore dell'intera area:

LOTTO N. 5 E N. 6 - P.R.G.C. DI MADDALONI ZONA AGRICOLA E3 (allegato 4 - Tav. 2d)			
FONDO AGRICOLO	LOTTO N. 5 F. 41- P.IIIa 5171	LOTTO N. 6 F. 41- P.IIIa 5173	-
mq	1260,00	1340,00	-
€/mq	14,00	14,00	-
Deposito in lamiera zincata		€ 400,00	
Valore totale Lotto N. 5	€ 17.640,00	€ 19.160,00	-

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In definitiva si ottiene, a seguito della stima dei Beni, una massa ereditaria così composta:

BENI	VALORE IN €
LOTTO N. 1 lett. A - F. 41- P.IIa 5174 - sub 3 (Immobile ad uso civile abitazione)	€ 106.296,33
(Area cortilizia lato sud)	€ 15.974,38
LOTTO N. 2 lett. B - F. 41- P.IIa 5174 - sub 4 (Cantinola-garage)	€ 35.250,78
LOTTO N. 3 lett. C - F. 41- P.IIa 5174 - sub 6 (Immobile ad uso civile abitazione e sottotetto)	€ 214.481,52
LOTTO N. 4 lett. D - F. 41- P.IIa 5174 - sub 5 (Locali deposito -forno)	€ 13.220,90
LOTTO N. 5 - F. 41- P.IIa 5171 (Fondo agricolo)	€ 17.640,00
LOTTO N. 6 - F. 41- P.IIa 5173 (Fondo agricolo)	€ 19.160,00
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 422.023,91
arr.to	€ 422.000,00

QUOTE DI DIRITTO

Avendo valutato i beni ereditari, si possono determinare le quote spettanti agli eredi:

Valore Proprietà € 422.000,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 422.000,00 =$ € 84.400,00

Valore totale € 84.400,00

Valore Proprietà € 422.000,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 422.000,00 =$ € 84.400,00

Valore totale € 84.400,00

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a):

Valore Proprietà € 422.000,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 422.000,00 = 84.400,00$

Valore totale € 84.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

:

Valore Proprietà € 422.000,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 422.000,00 = 84.400,00$

Valore totale € 84.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

):

Valore Proprietà € 422.000,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 422.000,00 = 84.400,00$

Valore totale € 84.400,00

RIEPILOGO DATI

ASTE GIUDIZIARIE.it	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
TOTALE QUOTE	€ 422.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



5) predisponga, ove possibile, uno o più progetti di divisione dei beni medesimi raggruppandoli in lotti omogenei, indicando l'ammontare degli eventuali conguagli in denaro da versare in particolare e rediga almeno tre ipotesi di divisione una tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse, l'altra escludendo gli immobili per i quali è stata eccepita l'usucapione da parte del convivente e l'ultima tenendo conto dei miglioramenti apportati dagli eredi ai beni.

PRIMO PROGETTO DI

ATTRIBUZIONE BENI (V. 3a)
<i>(attuale detentore del lotto n. 1, parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).</i>
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 1 - DATI CATASTALI
Foglio 41, particella 5174, sub 3, categoria A4, classe 3, 5,5 vani, rendita 298,25, piano T.
LOTTO N. 1- piano terra in via Lamia n. 46 con annesso cortile lato Sud.
Valore Lotto n. € 122.270,71 € 106.296,33 € 15.974,38)
Quota spettante € 84.400,00 1/5 x € 422.000,00)
Conguaglio da versare € 7.870,71

ATTRIBUZIONE BENI	[REDACTED]
BENI ATTRIBUITI	[REDACTED]

ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] b -3c)
(attuale detentore del lotto n. 2, n. 3 (primo piano), del lotto n. 3 (sottotetto), del lotto n. 4 (forno, legnaia, w.c. sottoscala), parte del deposito in lamiera che insiste sulla p.lla 5173.
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 2 - LOTTO N. 3 - LOTTO N. 4 - DATI CATASTALI.
Foglio 41, particella 5174, sub 4, categoria C/6, classe 6, 54 mq, rendita Euro 184,07, piano: T-S1. (Lotto n. 2).
Foglio 41, particella 5174, sub 5, categoria C/2, classe 3, 23 mq, rendita Euro 41,57, piano: T. (Lotto n. 4),
Foglio 41, particella 5174, sub 6, categoria A/3, classe 1, 6,5 vani, rendita Euro 503,55, piano: 1-2 (Lotto n. 3),
LOTTO 2 - Piano interrato e piano terra in via Lamia n. 46 - Valore 250,78
LOTTO 3 - Primo e secondo piano in via Lamia n. 46 - Valore 481,52
LOTTO 4 - Piano terra in via Lamia n. 46 - Valore 220,90
Valore totale lotto n. 2 - 262.953,20
Quota spettante $\frac{1}{5} \times € 422.000,00$
Conguaglio da versare 178.553,20

ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] anaro)
(attuale detentore parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
Quota spettante $\frac{1}{5} \times € 422.000,00$
Conguaglio da avere 84.400,00

ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] V. 3d)
(attuale detentore del lotto n. 5 - n. 6, parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 5 - LOTTO N. 6 - DATI CATASTALI.
Foglio 41, particella 5171, seminativo classe 3, sup. 1260 mq, R.D. 16,92, R.A. 4,23
Foglio 41, particella 5173, seminativo classe 3, sup. 1340 mq, R.D. 17,99, R.A. 4,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 5 - fondo rustico in via Lamia n. 46 - Valore € 17.640,00
LOTTO 6 - fondo rustico in via Lamia n. 46 - Valore € 19.160,00 (incluso il deposito in lamiera)
Valore totale lotto n. 5-6 € 36.800,00
Quota spettante € 84.400,00
Conguaglio da avere € 47.600,00

RIEPILOGO DIVISIONE QUOTE E CONGUAGLI

EREDI	QUOTA DI DIRITTO	DIVISIONE DI FATTO ATTRIBUZIONE E VALORE DEI BENI	CONGUAGLIO DA VERSARE	CONGUAGLIO DA AVERE
	€ 84.400,00	LOTTO N. 1 € 122.270,71	€ 37.870,71	-
	€ 84.400,00	Conguaglio in danaro	-	€ 84.400,00
	€ 84.400,00	LOTTO N. 2-3-4 € 262.953,20	€ 178.553,20	-
	€ 84.400,00	Conguaglio in danaro	-	€ 84.400,00
	€ 84.400,00	LOTTO N. 5-6 € 36.800,00	-	€ 47.600,00
TOTALE	€ 422.000,00	€ 422.000,00	€ 216.423,91 arr.te € 216.400,00	€ 216.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220111
E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SPECIFICA RIPARTIZIONE CONGUAGLI

1° Progetto di divisione

CONGUAGLIO IN DANARO DA AVERE	VERSERA'	VERSERA'	TOTALE DA VERSARE
	€ 69.639,05	€ 14.770,27	€ 84.400,00
	€ 69.639,05	€ 14.770,27	€ 84.400,00
	€ 39.275,10	€ 8.330,15	€ 47.600,00
TOTALE	€ 178.553,20	€ 37.870,71	€ 216.400,00

SECONDO PROGETTO DI DIVISIONE ESCLUDENDO GLI IMMOBILI PER I QUALI È STATA ECCEPITA L'USUCAPIONE DA PARTE DEL CONVENUTO.

Per il secondo progetto di divisione occorre escludere i beni per i quali è stata eccepita l'usucapione

BENI DA ESCLUDERE:

LOTTO N. 2 denominato con lettera B GARAGE AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO Foglio 41 - p.lla 5174 - sub 4.
LOTTO N. 3 denominato con lettera C APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO Foglio 41 - p.lla 5174 - sub 6.* * (nel lotto accatastato è incluso il sottotetto, bene per il quale non è stata eccepita l'usucapione).
LOTTO N. 4 denominato con lettera D W.C. SOTTOSCALA AL PIANO TERRA Foglio 41 - p.lla 5174 - sub 5.* * (nel lotto accatastato è incluso deposito legnaia e forno, beni per i quali non è stata eccepita l'usucapione).
CORTE ADIACENTE LATO NORD mq 124,00.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI DA INCLUDERE PER IL SECONDO PROGETTO DI DIVISIONE EREDITARIA.

LOTTO N. 1 denominato con lettera A ABITAZIONE AL PIANO TERRA Foglio 41 - p.lla 5174 - sub 3.	ASTE GIUDIZIARIE.it
LOTTO N. 3 denominato con lettera C SOTTOTETTO AL SECONDO PIANO Foglio 41 - p.lla 5174 - sub 6.	
LOTTO N. 4 denominato con lettera D DEPOSITO LEGNAIA E FORNO AL PIANO TERRA LATO NORD Foglio 41 - p.lla 5174 - sub 5.	ASTE GIUDIZIARIE.it
LOTTO N. 5 - 6 FONDO AGRICOLO Foglio 41 - p.lla 5171 mq 1260 Foglio 41 - p.lla 5173 mq 1340	

Si ottiene, la stima dei beni sopra riportati:

BENI	VALORE IN €
LOTTO N. 1 lett. A - F. 41- P.lla 5174 - sub 3 (Immobile ad uso civile abitazione)	€ 106.296,33
(Area cortilizia lato sud)	€ 15.974,38
LOTTO N. 3 lett. C - F. 41- P.lla 5174 - sub 6 (Sottotetto)	€ 62.705,52
LOTTO N. 4 lett. D - F. 41- P.lla 5174 - sub 5 DEPOSITO LEGNAIA E FORNO (ESCLUSO W.C. SOTTOSCALA)	€ 10.145,00
LOTTO N. 5 - F. 41- P.lla 5171 (Fondo agricolo)	€ 17.640,00
LOTTO N. 6 - F. 41- P.lla 5173 (Fondo agricolo)	€ 19.160,00
VALORE TOTALE DEI BENI	€ 231.921,23
arr.t€	231.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA



QUOTE DI DIRITTO

Avendo valutato i beni ereditari, si possono determinare le quote spettanti agli eredi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore Proprietà € 231.900,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 231.900,00 = € 46.380,00$

Valore totale € 46.380,00

Valore Proprietà € 231.900,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 231.900,00 = € 46.380,00$

Valore totale € 46.380,00

Valore Proprietà € 231.900,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 231.900,00 = € 46.380,00$

Valore totale € 46.380,00

Valore Proprietà € 231.900,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 231.900,00 = € 46.380,00$

Valore totale € 46.380,00

Valore Proprietà € 231.900,00

1/5 del valore della Proprietà: $\frac{1}{5} \times 231.900,00 = € 46.380,00$

Valore totale € 46.380,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RIEPILOGO DATI

	€ 46.380,00
	€ 46.380,00
	€ 46.380,00
	€ 46.380,00
	€ 46.380,00
TOTALE QUOTE	€ 231.900,00

Nel secondo progetto di divisione, escludendo i beni per i quali è stata eccepita l'usucapione, si è cercato di lasciare il possesso agli attuali detentori dei beni, precisamente:

- [REDACTED] attuale detentore di una porzione del piano terra e sottotetto;
- [REDACTED] attuale detentore del piano terra (*immobile, deposito e forno sul cortile lato Nord*) e sottotetto.
- [REDACTED] attuale detentore del fondo agricolo e parte del piano terra (*deposito e forno sul cortile lato Nord*) e sottotetto.

In base a questi criteri si è giunto a definire il progetto di divisione ereditaria e relativi conguagli.

ATTRIBUZIONE BENI	[REDACTED] 4b)
<i>(attuale detentore, parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).</i>	
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 3 - DATI CATASTALI	
Foglio 41, particella 5174, sub 6, categoria A/3, classe 1, 6,5 vani, rendita Eu 503,55, piano: 2°	
LOTTO N. 3 - secondo piano in via Lamia n. 46 Valore 627.705,52	
Valore totale lotto 627.705,52	
Quota spettante 46.380,00	
Conguaglio da versare 16.325,52	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22001

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] (danaro)
(attuale detentore parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
Quota spettante € 46.380,00
Conguaglio da aver € 46.380,00

ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED])
(attuale detentore parte del lotto n. 41 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 1 - N. 4 DATI CATASTALI
Foglio 41, particella 5174, sub 3, categoria A4, classe 3, 5,5 vani, rendita Euro 298,25, piano T.
Foglio 41, particella 5174, sub 5, categoria C/2, classe 3, 23 mq, rendita Euro 41,57, piano: T.
LOTTO N. 1- N. 4 - piano terra in via Lamia n. 46 Valore € 132.415,71
Valore totale lotto n. 1-32.415,71
Quota spettante € 46.380,00
Conguaglio da versare € 86.035,71

ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] (danaro)
(attuale detentore parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
Quota spettante € 46.380,00
Conguaglio da aver € 46.380,00

ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] (v. 4c)
(attuale detentore del lotto n. 5 - n. 6, parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 5 - LOTTO N. 6 - DATI CATASTALI.
Foglio 41, particella 5171, seminativo classe 3, sup. 1260 mq, R.D. 16,92, R.A. 4,28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foglio 41, particella 5173, seminativo classe 3, sup. 1340 mq, R.D. 17,99, R.A. 4,50
LOTTO 5 - fondo rustico in via Lamia n. 46 - Valore € 17.640,00
LOTTO 6 - fondo rustico in via Lamia n. 46 - Valore € 19.160,00 (incluso il deposito in lamiera)
Valore totale lotto n. 536.800,00
Quota spettante € 46.380,00
Conguaglio da avere € 9.580,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO DIVISIONE QUOTE E CONGUAGLI

(escluso i beni per i quali è stata eccepita l'usucapione)

EREDI	QUOTA DI DIRITTO	DIVISIONE DI FATTO ATTRIBUZIONE E VALORE DEI BENI	CONGUAGLIO DA VERSARE	CONGUAGLIO DA AVERE
	46.380,00	LOTTO N. 3 € 62.705,52	€ 16.325,52	-
	380,00	Conguaglio in danaro	-	€ 46.380,00
	80,00	LOTTO N. 1 e N.4 € 132.415,71	€ 86.036,00	-
	380,00	Conguaglio in danaro	-	€ 46.380,00
	46.380,00	LOTTO N. 5-6 € 36.800,00	-	€ 9.580,00
TOTALE	€ 231.900,00	€ 231.900,00	€ 102.361,23 arr.te € 102.340,00	€ 102.340,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SPECIFICA RIPARTIZIONE CONGUAGLI

CONGUAGLIO DA AVERE	VERSERA'	VERSERA'	TOTALE DA VERSARE
	€ 7.398,64	€ 38.991,00	arr.te € 46.380,00
	€ 7.398,64	€ 38.991,00	arr.te € 46.380,00
	€ 1.528,22	€ 8.054,00	arr.te € 9.580,00
TOTALE	€ 16.325,50	€ 86.035,71	€ 102.340,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000
E-mail: marotta@pec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



omuni (strada di accesso)
quantificazione del costo

omuni (strada di accesso
quantificazione del costo

omuni (strada di accesso
quantificazione del costo

esunto dalle tabelle dei prezzi gennaio - febbraio 1978 (M. 11.12.1978), e le spese generali e l'utile del 10% (art. 14, c. 2, lett. b) del D.P.R. 30.9.1973, n. 309) e, in ogni caso, tenuto conto delle circostanze di fatto, ritiene, salvo diverso avviso del Giudice, che il prezzo di vendita del bene in oggetto è di lire 1.000.000,00.

esunto dalle tabelle dei prezzi gennaio - febbraio 1978 (M. 11.12.1978), e le spese generali e l'utile del 10% (art. 14, c. 2, lett. b) del D.P.R. 30.9.1973, n. 309) e, in ogni caso, tenuto conto delle circostanze di fatto, ritiene, salvo diverso avviso del Giudice, che il prezzo di vendita del bene in oggetto è di lire 1.000.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G) REALIZZAZIONE SOTTOTETTO	€ 16.514,40
H) SPESE GENERALI sostenute [redacted] zio	€ 4.870,47
Totale	€ 120.408,18

Avendo stimato i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di cui sopra, si procederà alla attribuzione dei beni prendendo in considerazione il primo progetto di divisione ereditaria:

ATTRIBUZIONE BENI [redacted] (3a)
<i>(attuale detentore del lotto n. 1, parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).</i>
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 1 - DATI CATASTALI
Foglio 41, particella 5174, sub 3, categoria A4, classe 3, 5,5 vani, rendita Eu 298,25, piano T.
LOTTO N. 1- piano terra in via Lamia n. 46
Valore Lotto n. € 122.270,71 € 106.296,33 € 15.974,38)
Quota spettante € 84.400,00 1/5 x € 422.000,00)
Quota per le spese sostenute [redacted]
Conguaglio da versare am. € 11.941,00

ATTRIBUZIONE BENI [redacted] (danaro)
BENI ATTRIBUITI - CONGUAGLIO IN DANARO
<i>(attuale detentore parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).</i>
Quota spettante € 84.400,00 1/5 x € 422.000,00)
A detrarre quota per le spese [redacted]
Conguaglio da avere am. € 69.318,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.2200

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] -3c)
(attuale detentore del lotto n. 2, n. 3 (primo piano), del lotto n. 3 (sottotetto), del lotto n. 4 (forno, legnaia, w.c. sottoscala), parte del deposito in lamiera che insiste sulla p.lla 5173.
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 2 - LOTTO N. 3 - LOTTO N. 4 - DATI CATASTALI.
Foglio 41, particella 5174, sub 4, categoria C/6, classe 6, 54 mq, rendita Euro 184,07, piano: T-S1.
Foglio 41, particella 5174, sub 5, categoria C/2, classe 3, 23 mq, rendita Euro 41,57, piano: T.
Foglio 41, particella 5174, sub 6, categoria A/3, classe 1, 6,5 vani, rendita Euro 503,55, piano: 1-2
LOTTO 2 - Piano interrato e piano terra in via Lamia n. 46 - Valore € 173.24,35
LOTTO 3 - Primo e secondo piano (sottotetto) via Lamia n. 46 - Valore € 231.336,00
LOTTO 4 - Piano terra in via Lamia n. 46 - Valore € 998,60
Valore totale lotto n. 2 - 262.953,20
Quota spettante € 84.400,00 / 5 x € 422.000,00)
Quota da avere per spese sostenute per i miglioramenti apportati al fabbricato € 120.408,18 / 5 eredi = € 24.081,64 per ciascun erede
€ 120.408,18 € 24.081,64 € 96.326,54
Conguaglio da versare ammontare € 2.212,00
ATTRIBUZIONE [REDACTED] (anaro)
(figlia - attuale detentore parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
Quota spettante € 84.400,00 / 5 x € 422.000,00)
A detrarre quota per le spese sostenute [REDACTED]
Conguaglio da avere ammontare € 69.318,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220111

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ATTRIBUZIONE BENI [REDACTED] . 3d)
(attuale detentore del lotto n. 5 - n. 6, parte del lotto n. 4 (forno e legnaia) e parte del lotto n. 3 (sottotetto).
BENI ATTRIBUITI - LOTTO N. 5 - LOTTO N. 6 - DATI CATASTALI.
Foglio 41, particella 5171, seminativo classe 3, sup. 1260 mq, R.D. 16,92, R.A. 4,23
Foglio 41, particella 5173, seminativo classe 3, sup. 1340 mq, R.D. 17,99, R.A. 4,50
LOTTO 5 - fondo rustico in via Lamia n. 46 - Valore 17.640,00
LOTTO 6 - fondo rustico in via Lamia n. 46 - Valore 19.160,00 (incluso il deposito in lamiera)
Valore totale lotto n. 5 - 6.800,00
Quota spettante 84.400,00 1/5 x € 422.000,00)
A detrarre quota per le spese sostenute [REDACTED] € 24.081,64
Conguaglio da avere ammonta a € 23.518,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220120
E - ~~Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale~~ **marotta@pec.it**
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RIEPILOGO DIVISIONE QUOTE E CONGUAGLI - TERZO PROGETTO DI DIVISIONE EREDITARIA TENENDO IN CONSIDERAZIONE I COSTI PER I MIGLIORAMENTI APPORTATI AL COMPLESSO IMMOBILIARE.

SPECIFICA RIPARTIZIONE CONGUAGLI

EREDI	QUOTA DI DIRITTO - A -	VALORE BENI ATTRIBUITI - B -	SPESE SOSTENUTE PER MIGLIORAMENTI APPORTATI AL FABBRICATO - C -	RIPARTIZIONE E DETRAZIONE DEI COSTI SOSTENUTI DAL CONVENUTO - D -	QUOTA DA AVERE (A-B-D)	QUOTA DA VERSARE
			A detrarre (€ 120.408,18 - € 24.081,64)	(€ 120.408,18 / 5)		
	€ 84 400,00	conguaglio in danaro	€ 0,00	€ 24 081,64	€ 60 318,00	€ 0,00
	€ 84 400,00	€ 262 953,20	€ 96 326,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 82 212,00
	€ 84 400,00	conguaglio in danaro	€ 0,00	€ 24 081,64	€ 60 318,00	€ 0,00
	€ 84 400,00	€ 122 270,71	€ 0,00	€ 24 081,64	€ 0,00	€ 61 942,00
	€ 84 400,00	€ 36 800,00	€ 0,00	€ 24 081,64	€ 23 518,00	€ 0,00
TOTALE	€ 422 000,00	€ 422 000,00	€ 96 326,54	€ 96 326,56	€ 144 154,00	€ 144 154,00

RIEPILOGO FINALE RIPARTIZIONE CONGUAGLI

CONGUAGLIO DA AVERE	VERSERA'	VERSERA'	TOTALE DA VERSARE
	€ 34.400,00	€ 25.918,00	€ 60.318,00
	€ 34.400,00	€ 25.918,00	€ 60.318,00
	€ 13.412,00	€ 10.106,00	€ 23.518,00
TOTALE	€ 82.212,00	€ 61.942,00	€ 144.154,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.22000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 6

6) qualora non ritenga possibile dividere materialmente i beni in lotti omogenei, indichi il valore di mercato degli immobili ai fini della futura vendita;

Nel caso di specie, Lo scrivente CTU, ritiene utile determinare il più probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al mese di marzo 2015, tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse, specificando nelle tabelle **A** e **B** seguito riportate, le quote spettanti agli eredi ai fini della futura vendita, tenendo conto (tabella **B**) dei costi sostenuti per miglioramenti apportati al [REDACTED] ig. C [REDACTED]

VALORE DI MERCATO DEI BENI ALL'ATTUALITÀ

Immobile sito alla via Lamia n. 46 - Maddaloni (Ce).

BENI	VALORE IN €
LOTTO N. 1 lett. A - F. 41- P.Illa 5174 - sub 3 (Immobile ad uso civile abitazione)	€ 106.296,33
(Area cortilizia lato sud)	€ 15.974,38
LOTTO N. 2 lett. B - F. 41- P.Illa 5174 - sub 4 (Cantinola-garage)	€ 35.250,78
LOTTO N. 3 lett. C - F. 41- P.Illa 5174 - sub 6 (Immobile ad uso civile abitazione e sottotetto)	€ 214.481,52
LOTTO N. 4 lett. D - F. 41- P.Illa 5174 - sub 5 (Locali deposito -forno)	€ 13.220,90
LOTTO N. 5 - F. 41- P.Illa 5171 (Fondo agricolo)	€ 17.640,00
LOTTO N. 6 - F. 41- P.Illa 5173 (Fondo agricolo)	€ 19.160,00
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 422.023,91
arr.t€	422.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tabella A

QUOTE SPETTANTI AGLI EREDI AI FINI DELLA FUTURA VENDITA

	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
TOTALE QUOTE	€ 422.000,00

Tabella B

QUOTE SPETTANTI AGLI EREDI AI FINI DELLA FUTURA VENDITA
TENENDO CONTO DEI COSTI SOSTENUTI PER MIGLIORAMENTI
APPORTATI ALL'IMMOBILE [REDACTED] ZIO

(Euro 120.408,18 - Allegato 7).

	€ 60.318,00
	€ 180.726,00
	€ 60.318,00
	€ 60.318,00
	€ 60.318,00
TOTALE QUOTE	€ 422.000,00

QUESITO N. 7**7) riferisca quant'altro ritenuto utile ai fini dell'incarico;**

Non si riscontrano ulteriori elementi e/o informazioni utili ai fini dell'incarico.

QUESITO N. 8

8) redigala relazione depositandola in forma scritte su supporto informatico (cd-rom) (Omissis).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La visita effettuata presso i luoghi di causa e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti dal G.I. che sinteticamente si riportano di seguito:

1) *Letti gli atti ... individui innanzitutto i seguenti beni di cui le parti chiedono divisione ...*

I beni oggetto di divisione ereditaria sono composti da (allegato 4):

Fondo rustico del tipo seminativo pari mq 2600 annesso al fabbricato.

Piano interrato: cantina, Piano Terra, appartamento (cucina, pranzo, deposito camera da letto, deposito allo stato grezzo, disimpegno e w.c.), un locale adibito a parcheggio autoveicoli, un w.c. ubicato nel sottoscala elicoidale esterno. Due locali adibiti a forno e legnaia posti a nord del fabbricato.

Primo piano, un appartamento (ingresso, cucina, due camere da letto, vano disimpegno, w.c., deposito - due balconate sui fronti nord e sud), un deposito - soffitto

Piano secondo sottotetto in disuso.

Annesse pertinenze viale interno lato Est (area di manovra), cortile comune lato Sud, cortile di pertinenza dell'unità immobiliare sita al primo piano lato Nord.

A seguito dell'estinzione dell'usufrutto per decesso della genitrice [REDACTED]

[REDACTED] avvenuta in data 10.12.2013, gli intestatari degli immobili di cui sopra sono:

[REDACTED]	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5
	Proprietà per 1/5



- destinazione, chi**

destinazione, chi

- destinazione, chi**

co. **ASTE** **GIUDIZIALE.it**
TERRATO E PIANO TERR

co. **ASTE**  **GIUDIZIALE.it**
TERRATO E PIANO TERR

co. **ASTE**  **GIUDIZIALE.it**
TERRATO E PIANO TERR

co. **ASTE** **GIUDIZIALE.it**
TERRATO E PIANO TERR

co. **ASTE**  **GIUDIZIALE.it**
TERRATO E PIANO TERR

co. **ASTE**  **GIUDIZIALE.it**
TERRATO E PIANO TERR

bbricati - Foglio 41- P.Ila S
tt. C).

bbricati - Foglio 41- P.Ila S
tt. C).

bbricati - Foglio 41- P.Ila S
tt. C).

(ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., due camere da letto, un deposito-soffitto, un balcone di mq 13,23 sul lato Sud e un terrazzo di mq 48,35 sul lato Nord), utilizzandola come abitazione per la sua famiglia;

[REDACTED] **Pierina**: al secondo piano, detengono il sottotetto utilizzandolo come locale spazio di uso comune.

LOTTO N. 4 PIANO TERRA - LOCALI ADIBITI A LEGNAIA, DEPOSITO E W.C.

Dati catastali: Comune di Maddaloni - Catasto fabbricati - Foglio 41- P.Illa 5174 - sub 5 (allegato 4 - Tav. 2a denominato con lett. D).

Utilizzazione- destinazione- attuale detentore [REDACTED]

[REDACTED] detengono i locali forno e legnaia utilizzandoli come spazio di uso comune.

[REDACTED] lo detiene dall'anno 1976, senza corrispondere alcun canone di locazione il locale wc nel sottoscala elicoidale.

LOTTO N. 5 e N. 6 FONDO RUSTICO - QUALITA' SEMINATIVO

Dati catastali: Comune di Maddaloni - Catasto Terreni - Foglio 41- P.Illa 5171 e 5173 (allegato 4 - Tav. 2d).

Utilizzazione - destinazione - attuale detentore [REDACTED] **Pierina**, detiene dal'anno 2005 senza corrispondere alcun canone di locazione il fondo rustico annesso al fabbricato percependone i frutti, utilizzandola come coltivazione di ortaggi, essiccazione e lavorazione del tabacco.

4) ... sulla base dei dati acquisiti, determini il valore di mercato di ciascun bene alla attualità, indicando dettagliatamente i criteri eseguiti per l'effettuazione di tale stima;

La perizia tecnica ha permesso di stimare il fabbricato utilizzando come criterio di stima quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato immobiliare di Maddaloni (*Camere di commercio, Società immobiliari, Istituti Bancari ed istituti specializzati operanti nel settore immobiliare*). Il valore di mercato del complesso immobiliare all'attualità è pari a **€ 422.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



BENI	VALORE IN €
LOTTO N. 1 lett. A - F. 41- P.IIa 5174 - sub 3 (Immobile ad uso civile abitazione)	€ 106.296,33
(Area cortilizia lato sud)	€ 15.974,38
LOTTO N. 2 lett. B - F. 41- P.IIa 5174 - sub 4 (Cantinola-garage)	€ 35.250,78
LOTTO N. 3 lett. C - F. 41- P.IIa 5174 - sub 6 (Immobile ad uso civile abitazione e sottotetto)	€ 214.481,52
LOTTO N. 4 lett. D - F. 41- P.IIa 5174 - sub 5 (Locali deposito -forno)	€ 13.220,90
LOTTO N. 5 - F. 41- P.IIa 5171 (Fondo agricolo)	€ 17.640,00
LOTTO N. 6 - F. 41- P.IIa 5173 (Fondo agricolo)	€ 19.160,00
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 422.023,91
arr.t. € 422.000,00	

5) ... predisponga, ove possibile, uno o più progetti di divisione dei beni medesimi raggruppandoli in lotti omogenei, indicando l'ammontare dei eventuali conguagli in denaro da versare; in particolare rediga almeno ipotesi di divisione una tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse l'escludendo gli immobili per i quali è stata eccepita l'usucapione da parte convenuto, l'ultima tenendo conto dei miglioramenti apportati dagli eredi dei beni.

Nel progetto di divisione si è cercato di lasciare il possesso agli attuali detentori delle unità immobiliari. Per quanto sopra esposto la verifica eseguita ha permesso di accertare e quantificare i rispettivi importi spettanti agli eredi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA



**PRIMO PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO IN CONSIDERAZIONE TUTTI I
BENI DELL'ASSE**

(Grafici attribuzione beni - allegato 5)

EREDI	QUOTA DI DIRITTO	DIVISIONE DI FATTO ATTRIBUZIONE E VALORE DEI BENI	CONGUAGLIO DA VERSARE	CONGUAGLIO DA AVERE
	84.400,00	LOTTO N. 1 € 122.270,71	€ 37.870,71	-
	84.400,00	Conguaglio in danaro	-	€ 84.400,00
	84.400,00	LOTTO N. 2-3-4 € 262.953,20	€ 178.553,20	-
	84.400,00	Conguaglio in danaro	-	€ 84.400,00
	€ 84.400,00	LOTTO N. 5-6 € 36.800,00	-	€ 47.600,00
TOTALE	€ 422.000,00	€ 422.000,00	€ 216.423,91 arr.te € 216.400,00	€ 216.400,00

SPECIFICA RIPARTIZIONE CONGUAGLI

1° Progetto di divisione

CONGUAGLIO IN DANARO DA AVERE	C. [REDACTED] VERSERA'	[REDACTED] VERSERA'	TOTALE DA VERSARE
	€ 69.639,05	€ 14.770,27	€ 84.400,00
	€ 69.639,05	€ 14.770,27	€ 84.400,00
	€ 39.275,10	€ 8.330,15	€ 47.600,00
TOTALE	€ 178.553,20	€ 37.870,71	€ 216.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000
E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

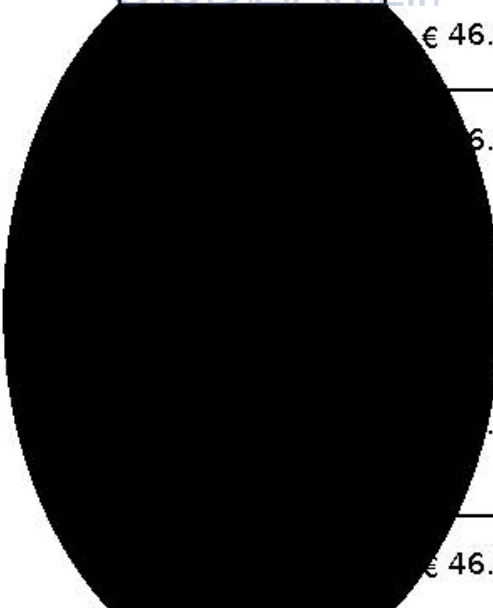


SECONDO PROGETTO DI DIVISIONE ESCLUDENDO GLI IMMOBILI PER I QUALI È STATA ECCEPITA L'USUCAPIONE DA PARTE DEL CONVENUTO.

(Grafici attribuzione beni - allegato 6)

RIEPILOGO DIVISIONE QUOTE E CONGUAGLI

(escluso i beni per i quali è stata eccepita l'usucapione)

EREDI	QUOTA DI DIRITTO	DIVISIONE DI FATTO ATTRIBUZIONE E VALORE DEI BENI	CONGUAGLIO DA VERSARE	CONGUAGLIO DA AVERE
	€ 46.380,00	LOTTO N. 3 € 62.705,52	€ 16.325,52	-
	€ 46.380,00	Conguaglio in danaro	-	€ 46.380,00
	€ 46.380,00	LOTTO N. 1 e N.4 € 132.415,71	€ 86.036,00	-
	€ 46.380,00	Conguaglio in danaro	-	€ 46.380,00
	€ 46.380,00	LOTTO N. 5-6 € 36.800,00	-	€ 9.580,00
TOTALE	€ 231.900,00	€ 231.900,00	€ 102.361,23 arr.te € 102.340,00	€ 102.340,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000
E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPECIFICA RIPARTIZIONE CONGUAGLI

CONGUAGLIO DA AVERE	VERSERE'	VERSERE'	TOTALE DA VERSARE
	€ 7.398,64	€ 38.991,00	arr.te € 46.380,00
	€ 7.398,64	€ 38.991,00	arr.te € 46.380,00
	€ 1.528,22	€ 8.054,00	arr.te € 9.580,00
TOTALE	€ 16.325,50	€ 86.035,71	€ 102.340,00

TERZO PROGETTO DI DIVISIONE EREDITARIA TENENDO IN CONSIDERAZIONE I COSTI PER I MIGLIORAMENTI APPORTATI AL COMPLESSO IMMOBILIARE

(Grafici attribuzione beni - allegato 5, Computo metrico miglioramenti - allegato 6)

SPECIFICA RIPARTIZIONE CONGUAGLI

EREDI	QUOTA DI DIRITTO - A -	VALORE BENI ATTRIBUITI - B -	SPESE SOSTENUTE PER MIGLIORAMENTI APPORTATI AL FABBRICATO - C -	RIPARTIZIONE E DETRAZIONE DEI COSTI SOSTENUTI DAL CONVENUTO F - D -	QUOTA DA AVERE (A-B-D)	QUOTA DA VERSARE
			A detrarre (€ 120.408,18 / € 24.081,64)	(€ 120.408,18 / 5)		
	€ 84.400,00	conguaglio in danaro	€ 0,00	€ 24.081,64	€ 60.318,00	€ 0,00
	€ 84.400,00	€ 262.953,20	€ 96.326,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 82.212,00
	€ 84.400,00	conguaglio in danaro	€ 0,00	€ 24.081,64	€ 60.318,00	€ 0,00
	€ 84.400,00	€ 122.270,71	€ 0,00	€ 24.081,64	€ 0,00	€ 61.942,00
	€ 84.400,00	€ 36.800,00	€ 0,00	€ 24.081,64	€ 23.518,00	€ 0,00
TOTALE	€ 422.000,00	€ 422.000,00	€ 96.326,54	€ 96.326,56	€ 144.154,00	€ 144.154,00

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.220000

E - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
CUDZASIE

Nel caso di specie, Lo scrivente CTU, ritiene utile determinare il più probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al mese di marzo 2015, tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse, specificando nelle tabelle **A** e **B** di seguito riportate, le quote spettanti agli eredi ai fini della vendita, tenendo conto (*tabella B*) dei costi sostenuti per miglioramenti apposti all'immobile [REDACTED] o.

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO DEI BENI ALL'ATTUALITÀ

Immobile sito alla via Lamia n. 46 - Maddaloni (Ce).

BENI	VALORE IN €
LOTTO N. 1 lett. A - F. 41- P.IIa 5174 - sub 3 (Immobile ad uso civile abitazione)	€ 106.296,33
(Area cortilizia lato sud)	€ 15.974,38
LOTTO N. 2 lett. B - F. 41- P.IIa 5174 - sub 4 (Cantinola-garage)	€ 35.250,78
LOTTO N. 3 lett. C - F. 41- P.IIa 5174 - sub 6 (Immobile ad uso civile abitazione e sottotetto)	€ 214.481,52
LOTTO N. 4 lett. D - F. 41- P.IIa 5174 - sub 5 (Locali deposito -forno)	€ 13.220,90
LOTTO N. 5 - F. 41- P.IIa 5171 (Fondo agricolo)	€ 17.640,00
LOTTO N. 6 - F. 41- P.IIa 5173 (Fondo agricolo)	€ 19.160,00
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 422.023,91
arr.to	€ 422.000,00

Tabella A

QUOTE SPETTANTI AGLI EREDI AI FINI DELLA FUTURA VENDITA

	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
	€ 84.400,00
TOTALE QUOTE	€ 422.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Tabella B

QUOTE SPETTANTI AGLI EREDI AI FINI DELLA FUTURA VENDITA
TENENDO CONTO DEI COSTI SOSTENUTI PER MIGLIORAMENTI
APPORTATI ALL'IMMOBILE DAL SIG. [REDACTED]

(Euro 120.408,18 - Allegato 7).

[REDACTED]	€ 60.318,00
	€ 180.726,00
	€ 60.318,00
	€ 60.318,00
	€ 60.318,00
TOTALE QUOTE	€ 422.000,00

7) riferisca quant'altro ritenuto utile ai fini dell'incarico;

Non si riscontrano ulteriori elementi e/o informazioni utili ai fini dell'incarico.

8) redigala relazione depositandola in forma scritte su supporto informatico (cd-rom) (Omissis).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

5. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Conferimento Incarico.
2. Verbale di accesso del 19.12.2014, copia fatture accatastamento ottobre 2012.
3. Visure - planimetrie catastali, ispezione ipotecaria.
4. Grafici stato di fatto, rilievo grafico e fotografico dell'immobile.
5. Grafici dei beni attribuiti agli eredi tenendo in considerazione tutti i beni dell'asse.
6. Grafici dei beni attribuiti agli eredi escludendo i beni per i quali è stata ecc l'usucapione.
7. Computo metrico estimativo dei miglioramenti apportati al complesso immobiliare.
8. Relazione su supporto informatico (cd-rom) e documentazione prodotta dalle parti.
9. Osservazioni alla relazione per [REDACTED] mato.
10. Valutazione del C.T.U. alle osservaz [REDACTED] ato.
11. Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Con la presente relazione, costituita da numero pagine 56 dattiloscritte e con numero 11 allegati, lo scrivente C.T.U., ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli con scrupolosa coscienza e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caserta 30.03.2015

In fede, il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Michele MAROTTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

