



Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere

Sez. IV Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dr.ssa Flavia Bonelli

N.R.G. 600025/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ATTORI

CONVENUTO

CONVENUTO

La perizia si compone di:

Relazione peritale con numero pagine 15

Allegati n° 6

1. Divisione del subalterno 6 (Piano Primo e Piano Secondo) - Planimetrie catastali Sub 7 e Sub 8. Documento Docfa Agenzia delle Entrate.
2. Divisione del subalterno 5 (Piano terra) - Planimetrie catastali Sub 9 e Sub 10. Documento Docfa Agenzia delle Entrate.
3. Visure - Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico – Estratto di mappa, di tutti i beni.
4. Planimetrie del Lotto n. 1 - Lotto n. 3 - Lotto n. 4 - Lotto n. 5 - Lotto n. 6.
5. Planimetrie del Lotto n. 1 (lett. A) e del Lotto n. 2 (lett. B) (*proposta con n. 2 lotti di vendita*).
6. Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Prossima Udienza 05.05.2023

Caserta, li 21.04.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Marotta

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.123456

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

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

INDICE



1. PREMESSA	Pag. 2
2. RISPOSTA AL QUESITO	Pag. 2
3. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	Pag. 6
 Rimodulazione dello schema sintetico descrittivo di cui alla pagina 33 della relazione del 30.08.2015 - Lotto n. 1- Lotto n. 3 - Lotto n. 4 - Lotto n. 5 - Lotto n. 6.	Pag. 7
 Proposta con n. 2 lotti di vendita - Lotto n. 1 (lett. A) e del Lotto n. 2 (Lett. B).	Pag. 11
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI	Pag. 15



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.124444
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

1 / 15



1. PREMESSA

Il sottoscritto **dott. arch. Michele Marotta**, con ordinanza del 22.12.2022 veniva designato Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di svolgere una perizia tecnica inerente alla causa in oggetto, ponendo il seguente quesito:

Provveda il CTU al frazionamento dei lotti 3 e 4, come individuati alla pagina 33 della perizia del 30.03.2015.

Nella successiva udienza del 23.02.2023, lo scrivente accettava l'incarico, prestava giuramento di rito e prendeva atto del mandato peritale a lui affidato.

2. RISPOSTA AL QUESITO

Esaminata la documentazione agli atti, espletati gli opportuni accertamenti presso i pubblici uffici, il sottoscritto relaziona quanto segue:

Identificazione catastale di tutti i beni (prima del frazionamento)

Immobili ubicati in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - identificati nel N.C.E.U. di detto Comune al:

- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 3**, piano T, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 298,25.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 4**, piano T-S1, categoria C6, classe 6, consistenza 54 mq, rendita Euro 184,07.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 5**, piano T, categoria C2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita Euro 41,57.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 6**, piano 1-2, categoria A3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 503,55.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5171** - Qualità Seminativo - Classe 3 - Superficie 1.260 m² - R.D. € 16,92 - R.A. € 4,23.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5173** - Qualità Seminativo - Classe 3 - Superficie 1.340 m² - R.D. € 17,99 - R.A. € 4,50.

Situazione degli intestati degli immobili Subb. 3-4-5-6 (Fabbricati) e P.IIe 5171 e 5173 (Terreni)

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

☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 1** (Beni comuni non censibili)

☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 2** (Beni comuni non censibili)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.412121
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

2 / 15

REG. GEN. 6000025/2004

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.
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.
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.te € 231.900,00	

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - cell. 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: michelemarotta@alice.it - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

33

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

3 / 15

Dopo aver verificato la documentazione in questione, in cui si evinceva che i beni descritti ai LOTTI 3 e 4 allo stato risultavano privi di autonomia catastale poiché inglobati nei beni usucapiti [REDACTED] si procedeva alla stesura del primo elaborato DOCFA riguardante il frazionamento dell'immobile individuato alla pag. 33 della relazione del 30.03.2015 di cui al LOTTO 3 identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 6.

In data 02.03.2022, mediante l'invio telematico, lo scrivente, trasmetteva la pratica all'Ufficio Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate - Servi Catastali. Il documento DOCFA veniva registrato negli archivi catastali in data 06.03.2023 con prot. N. CE0025195 **(Cfr. Allegato 1)**.

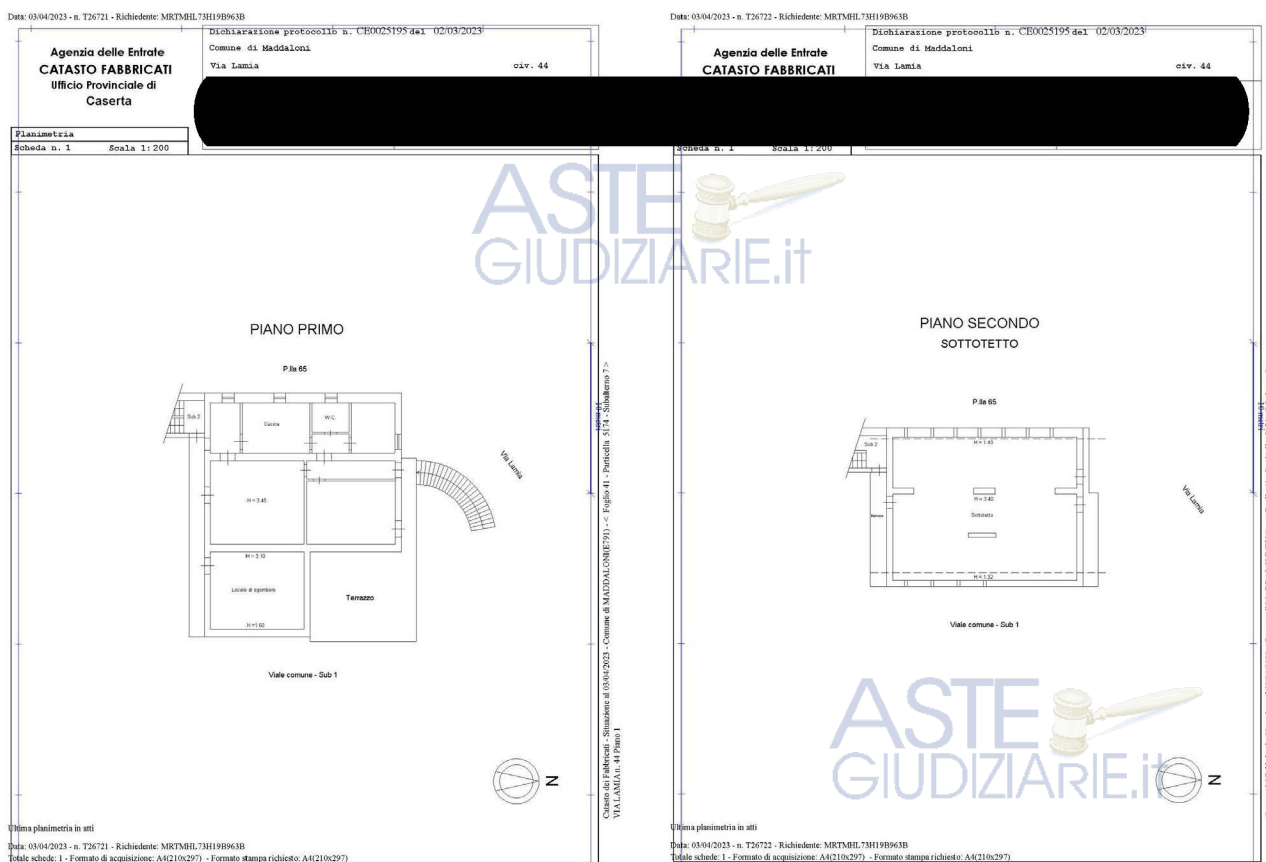
La divisione del subalterno 6 (Abitazione + Sottotetto) ha comportato la creazione due unità immobiliari distinte per il primo e il secondo piano; in particolare, il subalterno 6 (Abitazione + Sottotetto) è stato soppresso, di conseguenza, **sono stati generati due nuovi subalterni: il Sub 7 (Abitazione al Piano Primo) e il Sub 8 (Sottotetto al Piano Secondo)**, entrambi dotati di propria autonomia catastale.

I nuovi identificativi catastali delle due unità immobiliari, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE):

☞ Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 7 - Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 6 vani - Rendita € 464,81 - Piano 1.

☞ Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 8 - Cat. C/2 - Classe 1 - Consistenza 115 m² - Rendita € 148,48 - Piano 2.



Piano Primo Sub 7 - Cat. A/3
Bene usucapito da [REDACTED]

Piano Secondo Sub 8 - Cat. C/2
Sottotetto

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.923.471
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Lo svolgimento della consulenza tecnica procedeva con la stesura del secondo elaborato DOCFA riguardante il frazionamento dell'immobile individuato alla pag. 33 della relazione del 30.03.2015 di cui al LOTTO 4 identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 5.

In data 09.03.2022, mediante l'invio telematico, lo scrivente, trasmetteva la pratica all'Ufficio Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. Il documento DOCFA veniva registrato negli archivi catastali in data 10.03.2023 con prot. N. CE0028109 **(Cfr. Allegato 2)**.

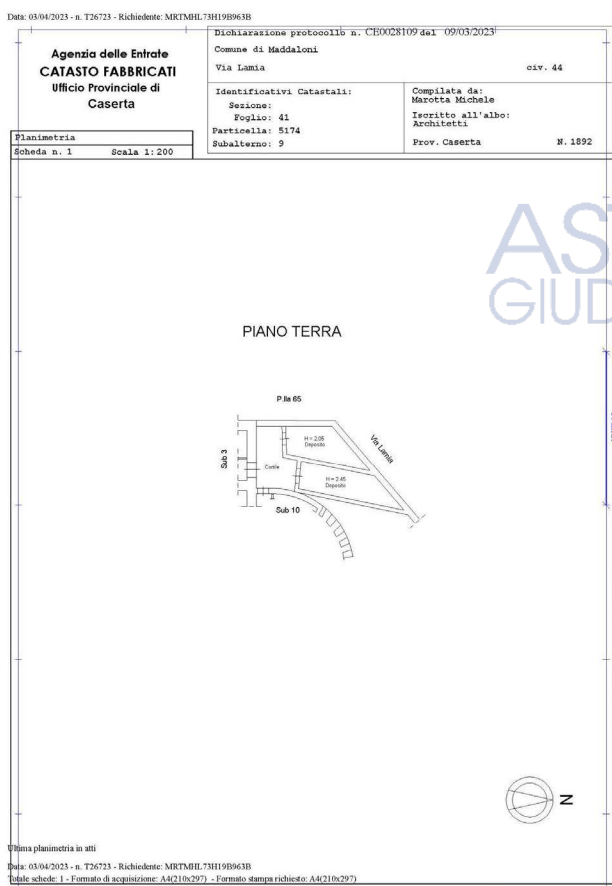
La divisione del subalterno 5 (W.C. sottoscala + Deposito legnaia e forno), ha comportato la creazione due unità immobiliari distinte per il piano terra; in particolare, il subalterno 5 (W.C. sottoscala + Deposito legnaia e forno) è stato soppresso, di conseguenza, **sono stati generati due nuovi subalterni: il Sub 9 (Deposito legnaia e forno) e il Sub. 10 (W.C. sottoscala)**, entrambi dotati di propria autonomia catastale.

I nuovi identificativi catastali delle due unità immobiliari, sono i seguenti:

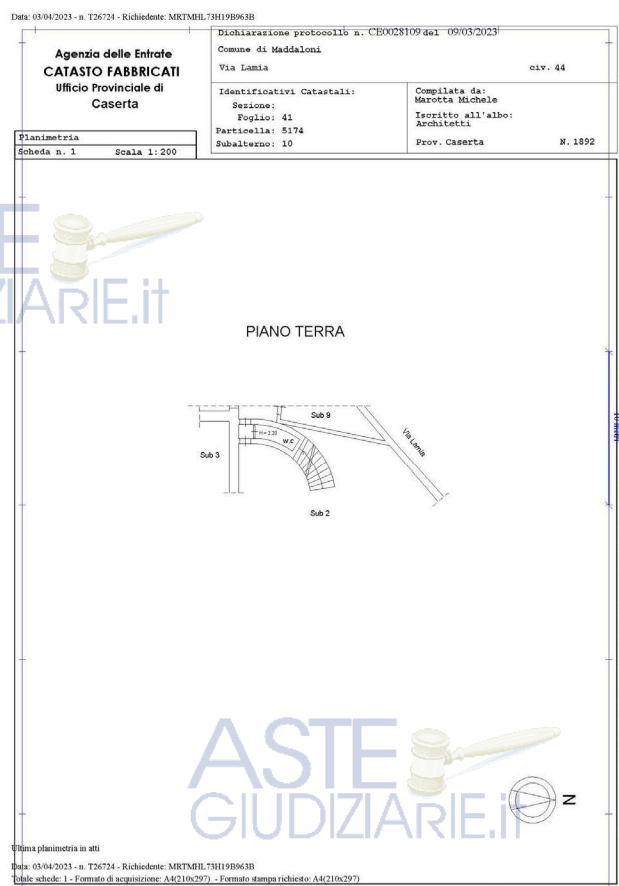
N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE):

☞ Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 9 - Cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 20 m² - Rendita € 36,15 - Piano T.

☞ Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 10 - Cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 4 m² - Rendita € 7,23 - Piano T.



Piano Terra Sub 9 - Cat. C/2
Deposito legnaia e forno



Piano Terra Sub 10 - Cat. C/2
W.C. sottoscala - bene usucapito

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.923.111
 E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

5 / 15

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

Identificazione catastale di tutti i beni (a seguito del frazionamento)

Immobili ubicati in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - identificati nel N.C.E.U. di detto Comune al:

- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 3 - Cat. A/4** - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 298,25 - Piano T.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 4 - Cat. C/6** - Classe 6 - Consistenza 54 m² - Rendita € 184,07 - Piano T-S1.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 7 - Cat. A/3** - Classe 1 - Consistenza 6 vani - Rendita € 464,81 - Piano 1.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 8 - Cat. C/2** - Classe 1 - Consistenza 115 m² - Rendita € 148,48 - Piano 2.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 9 - Cat. C/2** - Classe 3 - Consistenza 20 m² - Rendita € 36,15 - Piano T.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 10 - Cat. C/2** - Classe 3 - Consistenza 4 m² - Rendita € 7,23 - Piano T.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5171** - Qualità Seminativo - Classe 3 - Superficie 1.260 m² - R.D. € 16,92 - R.A. € 4,23.
- ☛ **Foglio 41 - P.IIa 5173** - Qualità Seminativo - Classe 3 - Superficie 1.340 m² - R.D. € 17,99 - R.A. € 4,50.

Situazione degli intestati degli immobili Subb. 3-4-7-8-9-10 (Fabbricati) e P.IIe 5171 e 5173 (Terreni)

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

☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 1** (Beni comuni non censibili).

☛ **Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 2** (Beni comuni non censibili).

3. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e dopo aver risposto al quesito a lui posto, termina la sua relazione con le seguenti conclusioni.

☛ **La divisione del subalterno 6 (Abitazione + Sottotetto) - LOTTO 3**, ha comportato la creazione due unità immobiliari distinte per il primo e il secondo piano; in particolare, il subalterno 6 (Abitazione + Sottotetto) è stato soppresso, di conseguenza, **sono stati generati due nuovi subalterni: il Sub 7 (Abitazione al Piano Primo) e il Sub 8 (Sottotetto al Piano Secondo)**, entrambi dotati di propria autonomia catastale.

☛ **La divisione del subalterno 5 (W.C. sottoscala + Deposito legnaia e forno) - LOTTO 4**, ha comportato la creazione due unità immobiliari distinte per il piano terra; in particolare, il subalterno 5 (W.C. sottoscala + Deposito legnaia e forno) è stato soppresso, di conseguenza, **sono stati generati due nuovi subalterni: il Sub 9 (Deposito legnaia e forno) e il Sub. 10 (W.C. sottoscala)**, entrambi dotati di propria autonomia catastale.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.12.12.12
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it



Alla luce dei frazionamenti eseguiti, si predispone la rimodulazione dello schema sintetico descrittivo di cui alla pagina 33 della relazione del 30.03.2015 (Cfr. Allegato 4).

LOTTO N. 1 (lett. A) - LOTTO N. 3 (lett. C) - LOTTO N. 4 (lett. D) - LOTTO N. 5 - LOTTO N. 6 Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.IIa 5174 <i>(Piano Terra: Abitazione <u>Sub 3</u> (lett. A) + Area Cortilizia BCNC <u>Sub 2</u>)</i> <i>(Piano Terra: Deposito legnaia e forno <u>Sub 9</u> (lett. D)</i> <i>(Piano Secondo: Sottotetto <u>Sub 8</u> (lett. C)</i> <i>(Fondo Agricolo P.IIa 5171)</i> <i>(Fondo Agricolo P.IIa 5173)</i>	
LOTTO N. 1 (lett. A) - Abitazione al piano terra Unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - Piano Terra; composta da una cucina, pranzo, deposito, camera da letto, w.c., disimpegno, e un deposito allo stato grezzo; confina a nord con sub 4, sub 2, sub 9 e sub 10; a sud con sub 2, a est con sub 1, a ovest con P.IIa 65; ed è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 3 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 298,25 - Piano T. Valore € 106.236,93.	
Area cortilizia lato sud - distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 2 - Piano T-1-2 - Bene comune non censibile. Valore € 15.974,28.	
LOTTO N. 3 (lett. C) - Sottotetto al secondo piano. Unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - Piano Secondo; composta da un unico vano con copertura a falde inclinate; confina con distacco da via Lamia a nord, a est con sub 1, a ovest con P.IIa 65; ed è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 8 - Cat. C/2 - Classe 1 - Consistenza 115 m ² - Rendita € 148,48 - Piano 2. Valore € 62.705,62.	
LOTTO N. 4 (lett. D) - Deposito legnaia e forno al piano terra. Unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - Piano terra; composta da due vani utilizzati come legnaia e forno e annesso cortile; confina a nord con via Lamia, a sud con sub 3; a est con sub 10 e sub 2, a ovest con P.IIa 65; ed è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.IIa 5174 - Sub 9 - Cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 20 m ² - Rendita € 36,15 - Piano T. Valore € 10.145,00.	
LOTTO N. 5 - Fondo agricolo Appezamento di terreno agricolo della estensione di 1.260 m ² sito in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44; confina a Nord con sub 1 e sub 2, a sud con P.IIa 216, a est con P.IIa 5105 e P.IIa 5108, a ovest con P.IIa 5173; ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.IIa 5171 - Qualità Seminativo - Classe 3 - Consistenza 1.260 m ² - R.D. Euro 16,92 - R.A. Euro 4,23. Valore € 17.640,00.	
LOTTO N. 6 - Fondo agricolo Appezamento di terreno agricolo della estensione di 1.340,00 m ² sito in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44; confina a Nord con sub 2, a sud con P.IIa 215, a est con P.IIa 5171, a ovest con P.IIa 65; ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 41 - P.IIa 5173 - Qualità Seminativo - Classe 3 - Consistenza 1.340 m ² - R.D. Euro 17,99 - R.A. Euro 4,50. Valore € 19.160,00	
VALORE TOTALE DEI BENI € 231.921,23 arr.te € 231.900,00	

Note di precisazione: Area Cortilizia lato sud - beni comuni non censibili:

In virtù dei frazionamenti eseguiti e al fine di garantire la piena fruizione dei beni immobili, risulta fondamentale garantire ad ogni destinatario il diritto di passaggio attraverso il cortile lato sud.

In particolare:

L'appartamento primo piano sub 7, [REDACTED] dotato di un secondo portoncino d'ingresso situato sul lato sud del fabbricato che conduce al vano scala comune. Per consentire l'accesso all'unità immobiliare, è opportuno concedere il diritto di passaggio pedonale attraverso l'area cortilizia.

4 Per quanto riguarda il sottotetto al piano secondo sub 8, è altresì necessario concedere il diritto di passaggio pedonale attraverso l'area cortilizia, al fine di garantirne l'accesso.

Note di precisazione: Terreni agricoli:

Fondo agricolo P.lla 5173 (Lotto n. 6); al fine di assicurare l'accesso al bene, è necessario concedere il diritto di passaggio pedonale/carrabile con macchine e attrezzature agricole dalla confinante particella di terreno 5171 (Lotto n. 5), in alternativa dall'area cortilizia, come individuato nel seguente schema grafico.

Ipotesi n. 1 - P.Ila 5173 (Lotto n. 6) accesso dalla P.Ila 5171 (Lotto n. 5).

Ipotesi n. 2 - P.lla 5173 (Lotto n. 6) accesso dall'area cortilizia Sub 2 -beni comuni non censibili.

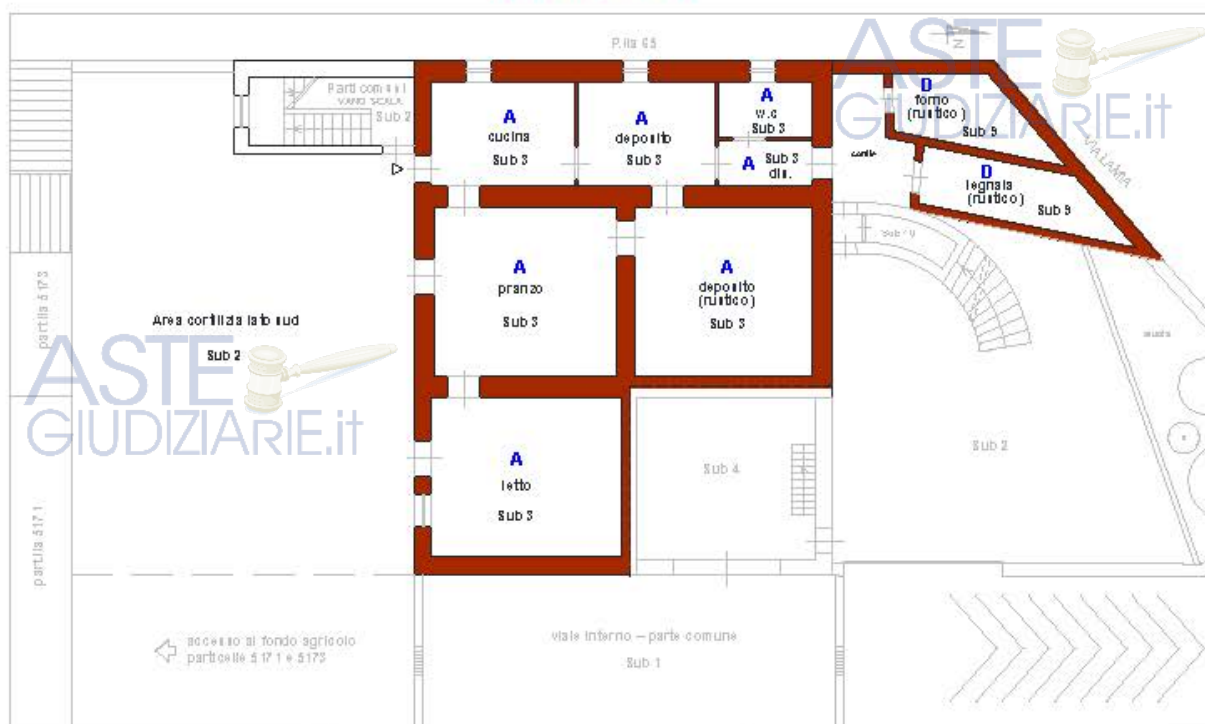


Per limitare la costituzione di servitù di passaggio sui beni interessati, lo scrivente propone di unire i due terreni in un unico lotto di vendita (con accesso unico dal viale interno Sub 1) e di creare soltanto due lotti di vendita distinti (uno per i Fabbricati e uno per i Terreni), come descritto in dettaglio alle pagine 11, 12, 13 e 14 della presente relazione.

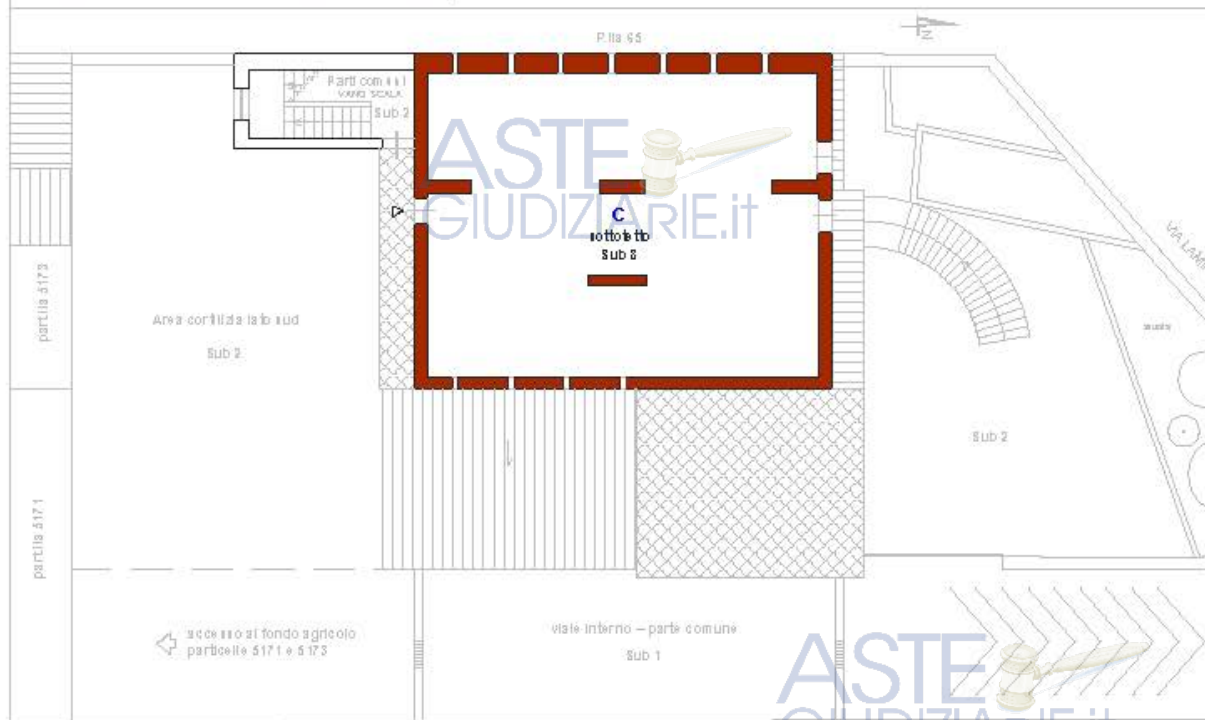
Le schematizzazioni che seguono, chiariscono meglio la definizione dei cespiti menzionati.



Comune di Maddaloni (CE) - Via Lamia N. 44
LOTTO N. 1 (lett. A) - LOTTO N. 3 (lett. C) - LOTTO N. 4 (lett. D) - LOTTO N. 5 - LOTTO N. 6
(Cfr. Allegato 4)



Planimetria Piano Terra: Sub 3 + Area cortilizia Sub 2; Sub 9



Planimetria Piano Secondo: Sottotetto Sub 8

LOTTO N. 1 (lett. A) - Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 3 - (Piano Terra) + Area cortilizia BCNC Sub 2
LOTTO N. 3 (lett. C) - Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 8 (Piano Secondo)
LOTTO N. 4 (lett. D) - Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.Illa 5174 - Sub 9 (Piano Terra)

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.02
 E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

9/15



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.123.456
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

10 / 15

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



Per tutto quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dei beni, si ritiene che la vendita dei beni possa ritenersi maggiormente appetibile da un punto di vista commerciale, proponendo la creazione di n. 2 lotti di vendita distinti (uno per i Fabbricati e uno per i Terreni) (Cfr. Allegato 5), come di seguito individuato:

LOTTO N. 1 (lett. A) - Fabbricati Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 – P.IIa 5174 (Piano Terra: Abitazione <u>Sub 3</u> + Area Cortilizia BCNC <u>Sub 2</u>) (Piano Terra: Deposito legnaia e forno <u>Sub 9</u>) (Piano Secondo: Sottotetto <u>Sub 8</u>)	
Abitazione al piano terra. Unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - Piano Terra; composta da una cucina, pranzo, deposito, camera da letto, w.c., disimpegno, e un deposito allo stato grezzo; confina a nord con sub 4, sub 2, sub 9 e sub 10; a sud con sub 2, a est con sub 1, a ovest con P.IIa 65; ed è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al <u>Foglio 41 – P.IIa 5174 – Sub 3 – Cat. A/4</u> Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 298,25 – Piano T. Valore € 106.236,93.	
Area cortilizia lato sud - distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al <u>Foglio 41 – P.IIa 5174 – Sub 2 – Piano T-1-2</u> – Bene comune non censibile. Valore € 15.974,28.	
Sottotetto al secondo piano. Unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - Piano Secondo; composta da un unico vano con copertura a falde inclinate; confina con distacco da via Lamia a nord, a est con sub 1, a ovest con P.IIa 65; ed è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al <u>Foglio 41 – P.IIa 5174 – Sub 8 – Cat. C/2</u> - Classe 1 – Consistenza 115 m² – Rendita € 148,48 – Piano 2. Valore € 62.705,62.	
Deposito legnaia e forno al piano terra. Unità immobiliare sita in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44 - Piano terra; composta da due vani utilizzati come legnaia e forno e annesso cortile; confina a nord con via Lamia, a sud con sub 3; a est con sub 10 e sub 2, a ovest con P.IIa 65; ed è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) al <u>Foglio 41 – P.IIa 5174 – Sub 9 – Cat. C/2</u> - Classe 3 – Consistenza 20 m² – Rendita € 36,15 – Piano T. Valore € 10.145,00.	
VALORE TOTALE DEL LOTTO 1 (lett. A) € 195.121,23 arr.te € 195.100,00	



LOTTO N. 2 (lett. B) -Terreni agricoli Comune di Maddaloni (CE) N.C.T. Foglio 41 – P.Illa 5171 – P.Illa 5173	
Fondo agricolo - Appezamento di terreno agricolo della estensione di 1.260 m² sito in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44; confina a Nord con sub 1 e sub 2, a sud con P.Illa 216, a est con P.Illa 5105 e P.Illa 5108, a ovest con P.Illa 5173; ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Maddaloni (CE) al <u>Foglio 41 – P.Illa 5171</u> - Qualità Seminativo - Classe 3 - Consistenza 1.260,00 m² - R.D. Euro 16,92 – R.A. Euro 4,23.	Valore € 17.640,00.
Fondo agricolo - Appezamento di terreno agricolo della estensione di 1.340 m² sito in Maddaloni (CE) alla via Lamia n. 44; confina a Nord con sub 2, a sud con P.Illa 215, a est con P.Illa 5171, a ovest con P.Illa 65; ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Maddaloni (CE) al <u>Foglio 41 – P.Illa 5173</u> - Qualità Seminativo - Classe 3 - Consistenza 1.340,00 m² - R.D. Euro 17,99 – R.A. Euro 4,50.	Valore € 19.160,00.
VALORE TOTALE DEL LOTTO N. 2 (lett. B) € 36.800,00	
VALORE TOTALE <u>LOTTO N. 1</u> (lett. A) Fabbricati + <u>LOTTO N. 2</u> (lett. B) Terreni € 231.900,00	

Note di precisazione: Appartamento primo piano sub 7, bene usucapito da [REDACTED]

☞ Per consentire l'accesso secondario all'unità immobiliare, è opportuno concedere il diritto di passaggio pedonale attraverso l'area cortilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
Via F. Ricciardini, 2

ARCHITETTI MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.922222
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

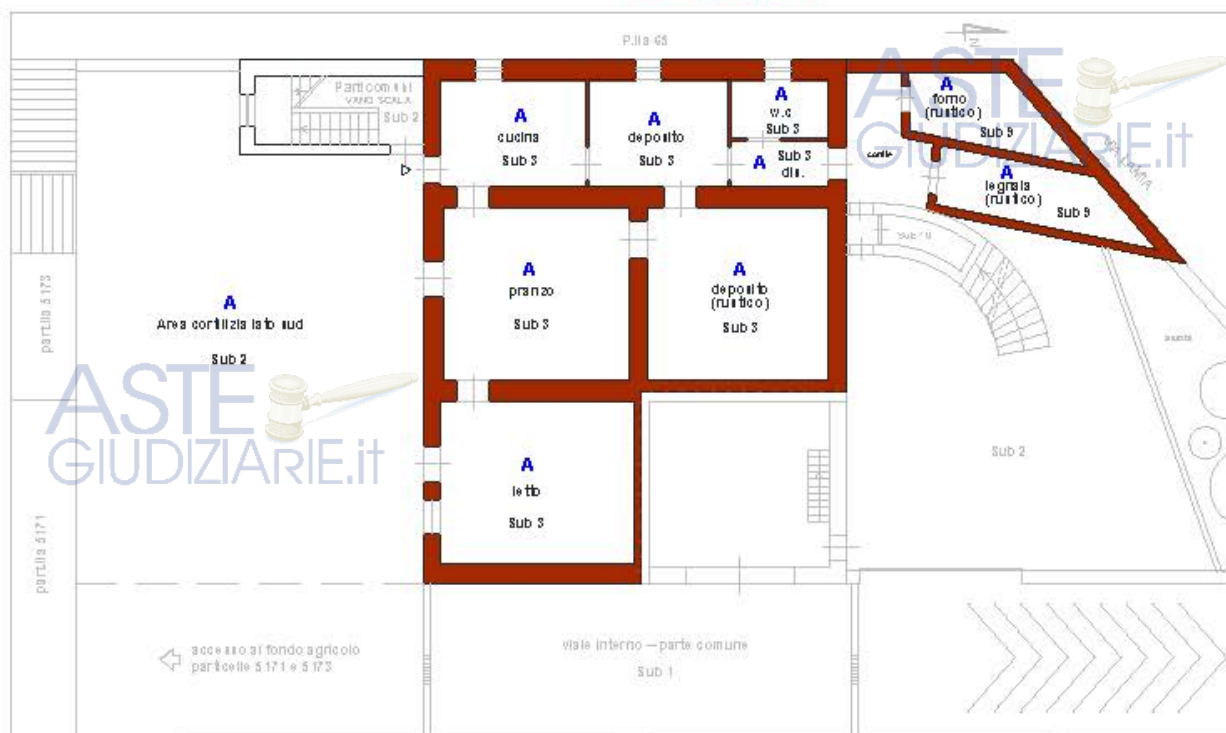
12 / 15

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

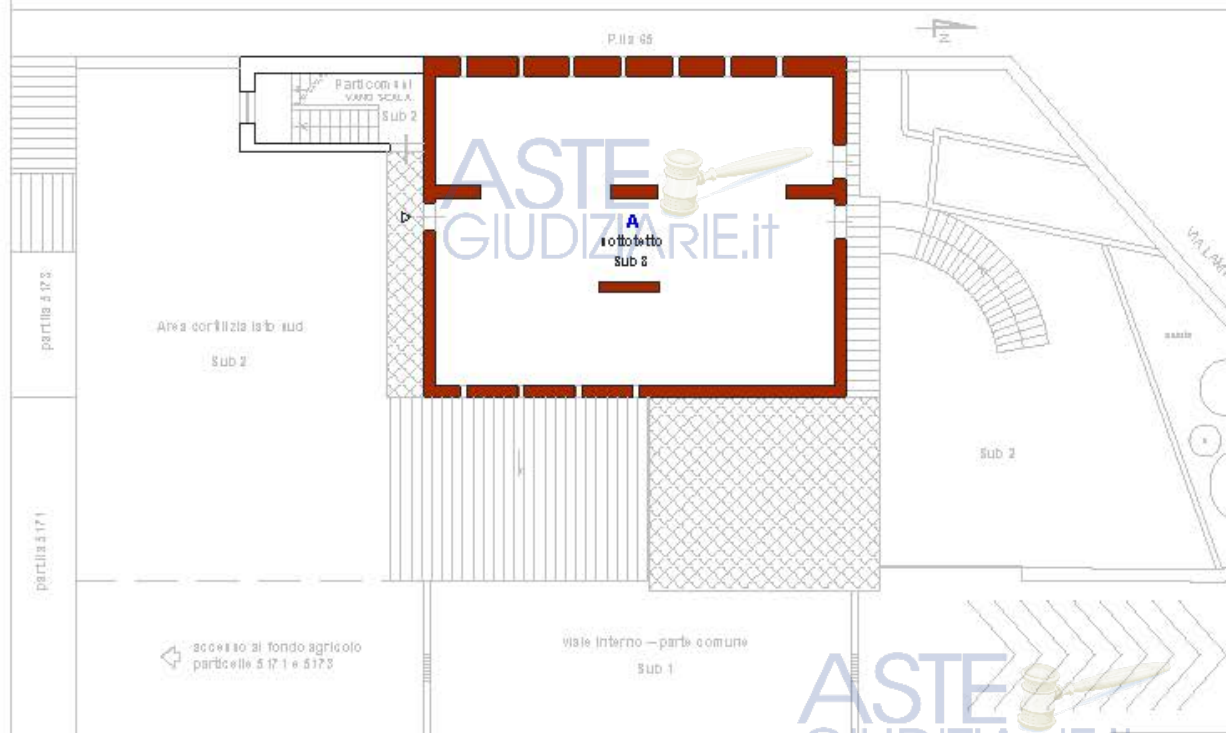
Firma: Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5a5494c45c686c6a30d5f5d



Comune di Maddaloni (CE) - Via Lamia N. 44
LOTTO N. 1 (lett. A) (Cfr. Allegato 5)



Planimetria Piano Terra: Sub 3 + Area cortilizia Sub 2; Sub 9



Planimetria Piano Secondo: Sottotetto Sub 8

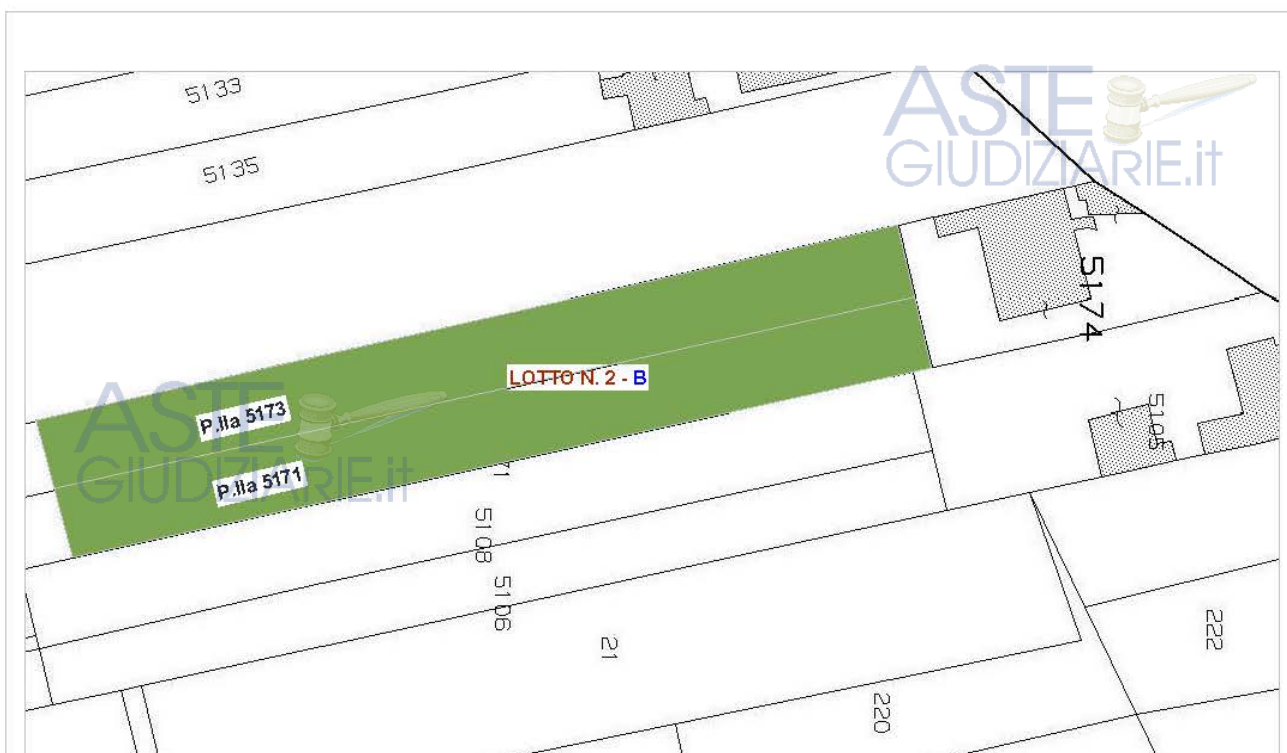
LOTTO N. 1 (lett. A) - Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.I. 5174 - Sub 3 - (Piano Terra) + Area cortilizia BCNC Sub 2
 - Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.I. 5174 - Sub 8 (Piano Secondo)
 - Comune di Maddaloni (CE) N.C.E.U. Foglio 41 - P.I. 5174 - Sub 9 (Piano Terra)

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

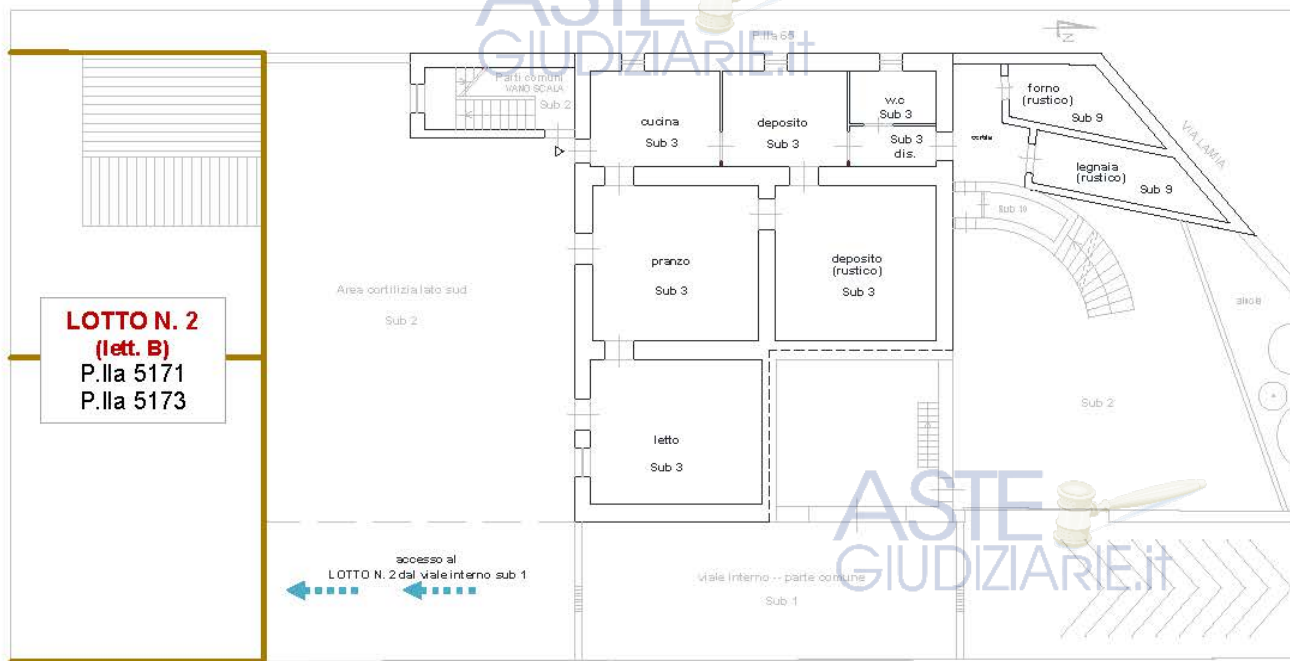
Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.12.22.22
 E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

13 / 15

LOTTO N. 2 (lett. B) (Cfr. Allegato 5)



LOTTO N. 2 (lett. B) - Comune di Maddaloni (CE) N.C.T. Foglio 41 - P.I. 5171 - Superficie 1.260 m²
 - Comune di Maddaloni (CE) N.C.T. Foglio 41 - P.I. 5173 - Superficie 1.340 m²



Accesso unico al Lotto n. 2 (lett. B) P.I. 5171 e 5173 dal viale interno Sub 1



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.923.123
 E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

14 / 15

4. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Divisione del subalterno 6 (Piano Primo e Piano Secondo) - Planimetrie catastali Sub 7 e Sub 8.
Documento Docfa Agenzia delle Entrate.
2. Divisione del subalterno 5 (Piano terra) - Planimetrie catastali Sub 9 e Sub 10.
Documento Docfa Agenzia delle Entrate – nuovo Elenco Subalterni – Elaborato Planimetrico.
3. Visure - Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico – Estratto di mappa, di tutti i beni.
4. Planimetrie del Lotto n. 1- Lotto n. 3 - Lotto n. 4 - Lotto n. 5 - Lotto n. 6.
5. Planimetrie del Lotto n. 1 (lett. A) e del Lotto n. 2 (lett. B) (*proposta con n. 2 lotti di vendita*).
6. Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Con la presente relazione, costituita da numero pagine **15** e con numero **6** allegati, lo scrivente C.T.U. arch. Michele Marotta ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli con scrupolosa coscienza e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caserta, li 21.04.2023

In fede, il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Marotta



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.923.111
E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

15 / 15