



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>  
SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carozza Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.  
promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>  
BANCA STABIESE SPA  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**D'Annunzio Antonio**  
Codice fiscale: DNNNTN50S15E791T

**Di Camillo Anna**  
Codice fiscale: DCMNNA50P50E791I



ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

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

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>  
1 di 53

# SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	5
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	6
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	14
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	17
Precisazioni .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	18
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....	20

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	25
Stato di occupazione.....	26
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	26
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	26
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	26
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	29
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	29
Normatività urbanistica.....	30
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	30
Regolarità edilizia.....	32
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	34
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	43
Vincoli od oneri condominiali .....	44
<b>Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	44
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203 .....</b>	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta .....	50
<b>Lotto Unico.....</b>	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.....	51
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 372.572,00.....</b>	51



All'udienza del 02/05/2025, il sottoscritto Arch. Carozza Michela, con studio in Via Unità Italiana, 13 - 81100 - Caserta, email michela.arch.carozza@gmail.com, PEC m.carozza@pec.archrm.it, Tel. 320 6350488, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**ASTE** PREMESSA  
GIUDIZIARIE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203

**ASTE** DESCRIZIONE  
GIUDIZIARIE**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

Il LOTTO è ubicato nel Comune di Maddaloni, alla via Sant'Eustachio n. 203. Maddaloni costituisce un'appendice meridionale della città di Caserta con cui è strettamente conurbato. Parte del comune è situato lungo l'antico percorso della via Appia, nel tratto che dalla Capua d'epoca romana (oggi Santa Maria Capua Vetere) conduceva a Benevento. Tanta è la presenza di monumenti ed edifici storici, tra cui il Collegio Reale della provincia di Terra di Lavoro voluto da Giuseppe Bonaparte (oggi Convitto Nazionale Giordano Bruno), le tantissime chiese (tra cui la basilica minore del Corpus Domini) e l'acquedotto Carolino.

La zona in cui è posto il Lotto presenta tutti i servizi a pochi passi di distanza, dista pochi chilometri dall'ospedale civile e dalla Clinica di cura San Michele.



Individuazione della villa sulla mappa google earth

L'accesso alla villa avviene attraverso due cancelli, uno carrabile e uno pedonale, su Via Sant'Eustachio, dai quali tramite un cortile esterno si giunge al piano rialzato (terra).

Inoltre dal cancello carrabile si giunge al piano seminterrato-garage, attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo armato industriale.

La villa, identificata con il sub 1, è composta da quattro piani: piano seminterrato, piano terra (rialzato), piano primo e piano secondo. Inoltre il piano copertura è a terrazzo ed è raggiungibile dalla scala a chiocciola posta al piano secondo.

Il piano seminterrato presenta il vano scala comune al piano seminterrato e terra (rialzato), una cucina, la quale attraverso due gradini è posta ad una quota più alta rispetto al vano scala, il bagno di accesso dalla cucina, ed un deposito accessibile dal garage (sub 2 e individuato come bene n.2).

Il piano terra (rialzato) presenta il cortile accessibile da due passaggi, uno carrabile uno pedonale. Dal cortile, attraverso gradini esterni, si giunge al porticato di entrata all'appartamento al piano terra. L'appartamento presenta un soggiorno con scala interna, due disimpegni, un bagno, una sala da pranzo che accede alla cucina, un balcone con accesso dalla cucina e dalla sala da pranzo, un vano scala di accesso al piccolo terrazzo.

Il piano primo presenta un disimpegno di accesso con scala, quattro camere da letto, un bagno e un balcone di accesso dalla camera da letto 4.

Il secondo piano presenta la scala che giunge al disimpegno di accesso al terrazzo, allo stenditoio, al bagno e al locale con scala a chiocciola. Inoltre dalla scala a chiocciola si arriva al piano copertura con terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Il garage ed il ripostiglio esterno, posti al piano seminterrato della villa unifamiliare oggetto di pignoramento, sono identificati al sub 2 della particella 5581 e rappresentano il bene n. 2 del Lotto Unico.

Attraverso il cancello carrabile e la rampa carrabile si giunge dall'esterno sia al garage che al ripostiglio. Mentre al garage si giunge anche dall'interno, attraverso la scala interna che collega il piano seminterrato e terra della villa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- D'Annunzio Antonio (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: DNNNTN50S15E791T
- Di Camillo Anna (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: DCMNNA50P50E791I

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, come riportato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo, "... ai fini e per gli effetti della Legge 19 Maggio 1975 n. 151...", si evidenzia che "... dalla nota di trascrizione dell'atto di divisione a favore degli esecutati risulta che gli stessi, al momento dello scioglimento della comunione ordinaria, erano coniugati in regime patrimoniale di separazione dei beni; - che non risultano trascritte, nel periodo di riferimento, convenzioni matrimoniali ...".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- D'Annunzio Antonio (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: DNNNTN50S15E791T
- Di Camillo Anna (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: DCMNNA50P50E791I

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

La villa unifamiliare confina con Via Sant'Eustachio, con Proprietà De Lucia/ed altri e/o aventi causa (foglio 5 particella 794 vari sub), con Proprietà Cupito/Gallo e/o aventi causa (foglio 5 particella 5582) e con Proprietà Miretto ed altri e/o aventi causa (foglio 5 particella 5244 vari sub).

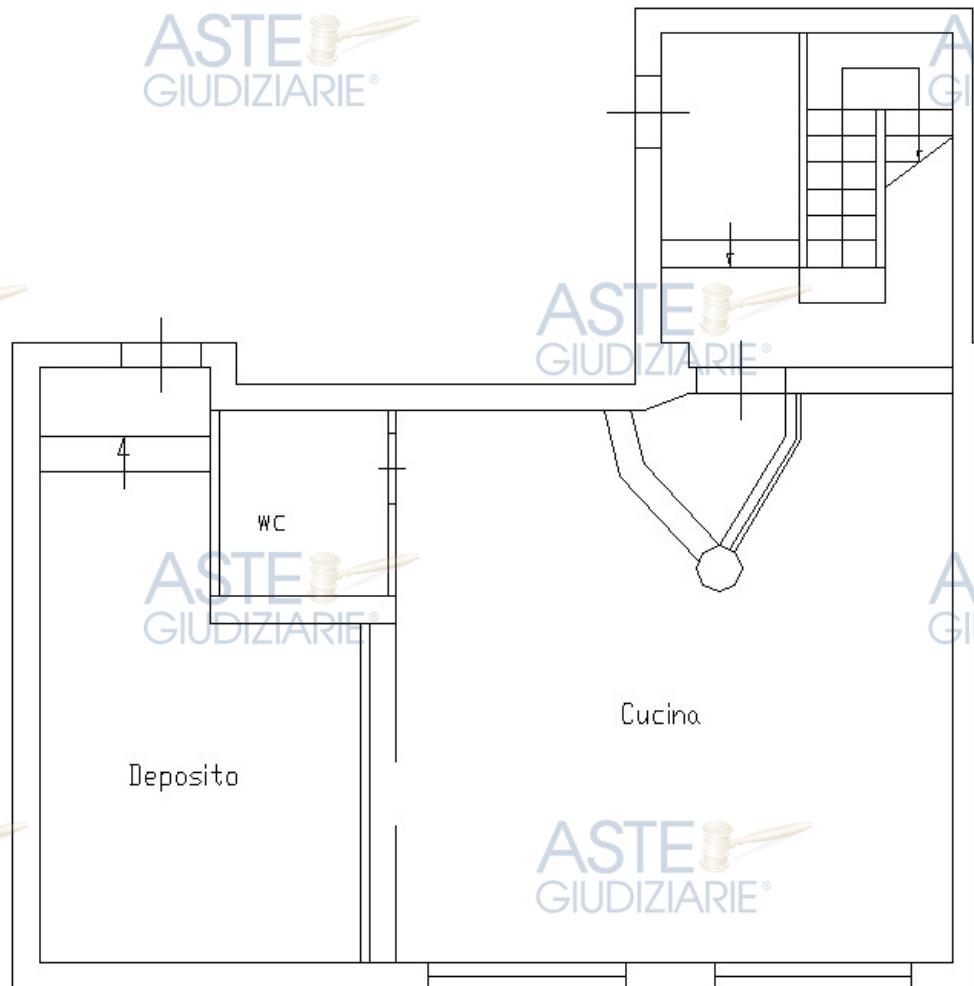
**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

Il garage e il ripostiglio confinano con Via Sant'Eustachio, con Proprietà De Lucia/ed altri e/o aventi causa (foglio 5 particella 794 vari sub) e con Proprietà Cupito/Gallo e/o aventi causa (foglio 5 particella 5582).

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

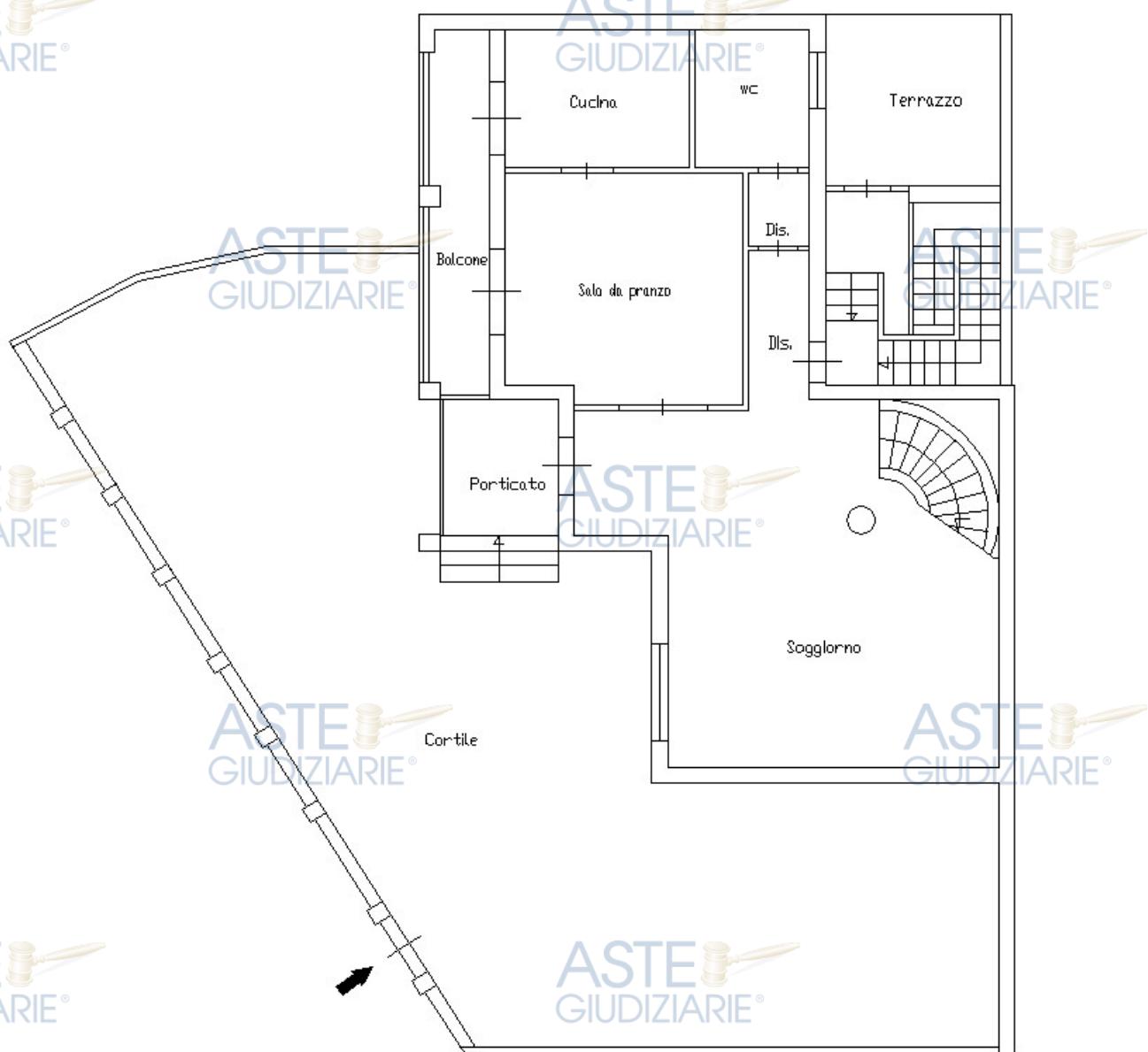
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CUCINA	40,66 mq	40,66 mq	0,50	24,40 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
BAGNO	4,06 mq	4,06 mq	0,50	2,44 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
VANO SCALA PIANO S1-T	12,56 mq	12,56 mq	0,30	5,03 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
SOGGIORNO	43,56 mq	47,92 mq	1	47,92 mq	0,00 m	TERRA
DISIMPEGNO 1	3,33 mq	3,66 mq	1	3,66 mq	0,00 m	TERRA
DISIMPEGNO 2	1,62 mq	1,78 mq	1	1,78 mq	0,00 m	TERRA
WC	5,83 mq	6,41 mq	1	6,41 mq	0,00 m	TERRA
SALA DA PRANZO	19,87 mq	21,86 mq	1	21,86 mq	0,00 m	TERRA
CUCINA	9,39 mq	10,33 mq	1	10,33 mq	0,00 m	TERRA
BALCONE	7,81 mq	7,81 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	TERRA
TERRAZZO	11,08 mq	11,08 mq	0,10	1,11 mq	0,00 m	TERRA
PORTICATO CON SCALA	7,87 mq	7,87 mq	0,25	1,97 mq	0,00 m	TERRA
CORTILE	129,44 mq	129,44 mq	0,10	12,94 mq	0,00 m	TERRA
DISIMPEGNO D'INGRESSO	13,86 mq	15,25 mq	1	15,25 mq	0,00 m	PRIMO
CAMERA DA LETTO 1	20,46 mq	22,51 mq	1	22,51 mq	0,00 m	PRIMO
CAMERA DA LETTO 2	14,73 mq	16,20 mq	1	16,20 mq	0,00 m	PRIMO
CAMERA DA LETTO 3	12,10 mq	13,31 mq	1	13,31 mq	0,00 m	PRIMO
CAMERA DA LETTO 4	7,98 mq	8,78 mq	1	8,78 mq	0,00 m	PRIMO
WC	8,27 mq	9,10 mq	1	9,10 mq	0,00 m	PRIMO
BALCONE	4,09 mq	4,09 mq	0,25	1,02 mq	0,00 m	PRIMO
SCALA INTERNA	8,10 mq	8,10 mq	0,30	2,43 mq	0,00 m	PRIMO
DISIMPEGNO D'INGRESSO	21,53 mq	21,53 mq	0,50	12,92 mq	0,00 m	SECONDO
STENDITOIO	39,55 mq	39,55 mq	0,50	23,73 mq	0,00 m	SECONDO
WC	5,05 mq	5,05 mq	0,50	3,03 mq	0,00 m	SECONDO
LOCALE CON SCALA A CHIOCCIOLA	8,64 mq	8,64 mq	0,50	5,18 mq	0,00 m	SECONDO
TERRAZZO	9,38 mq	9,38 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	SECONDO
TERRAZZO DI COPERTURA	82,29 mq	82,29 mq	0,10	8,23 mq	0,00 m	COPERTURA
DEPOSITO	19,91 mq	19,91 mq	0,50	11,95 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>297,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**Planimetria della villa al piano seminterrato – sub 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



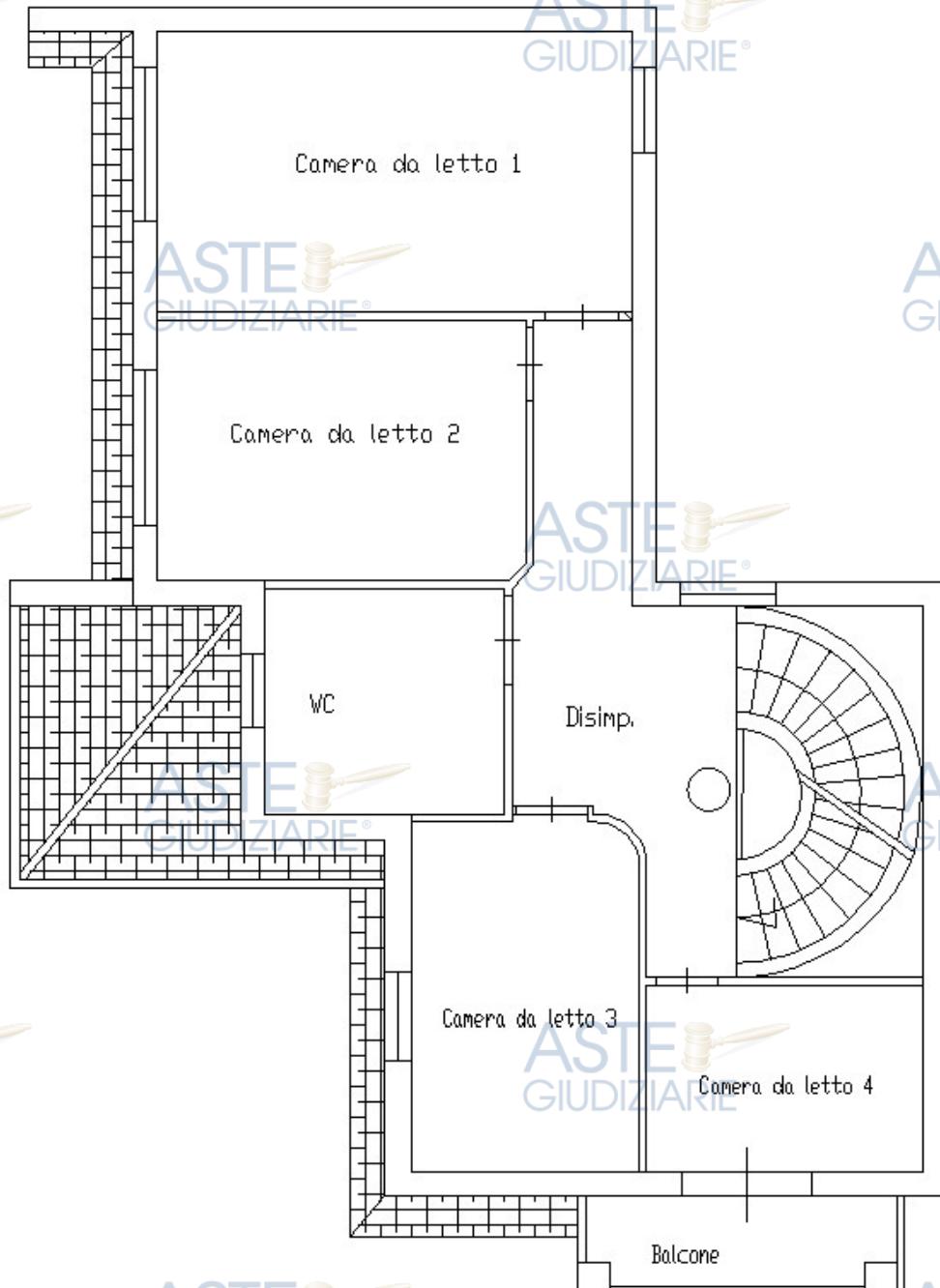
Planimetria della villa al piano terra (rialzato) – sub 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

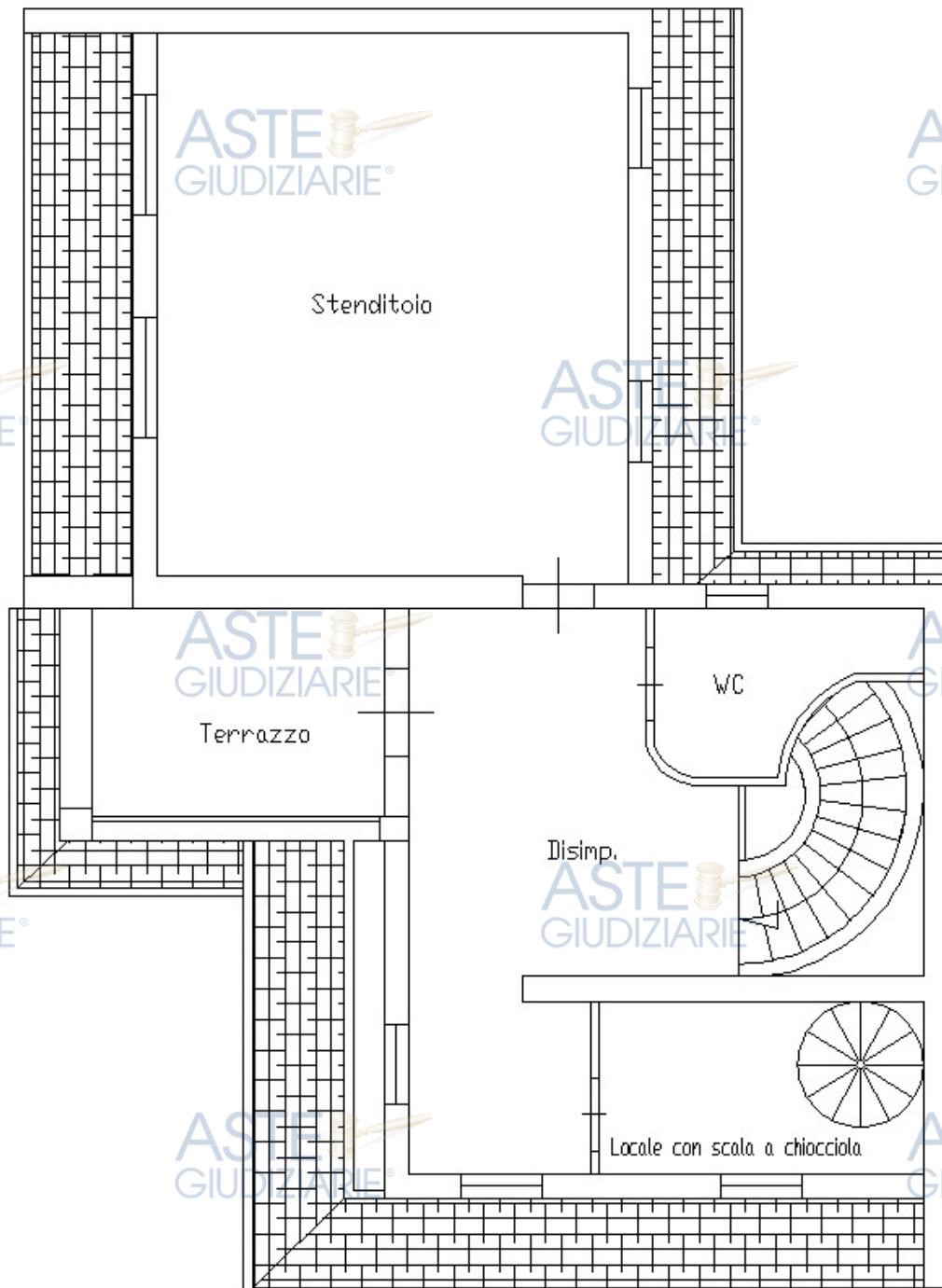
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® 9 di 53



Planimetria della villa al piano primo – sub 2

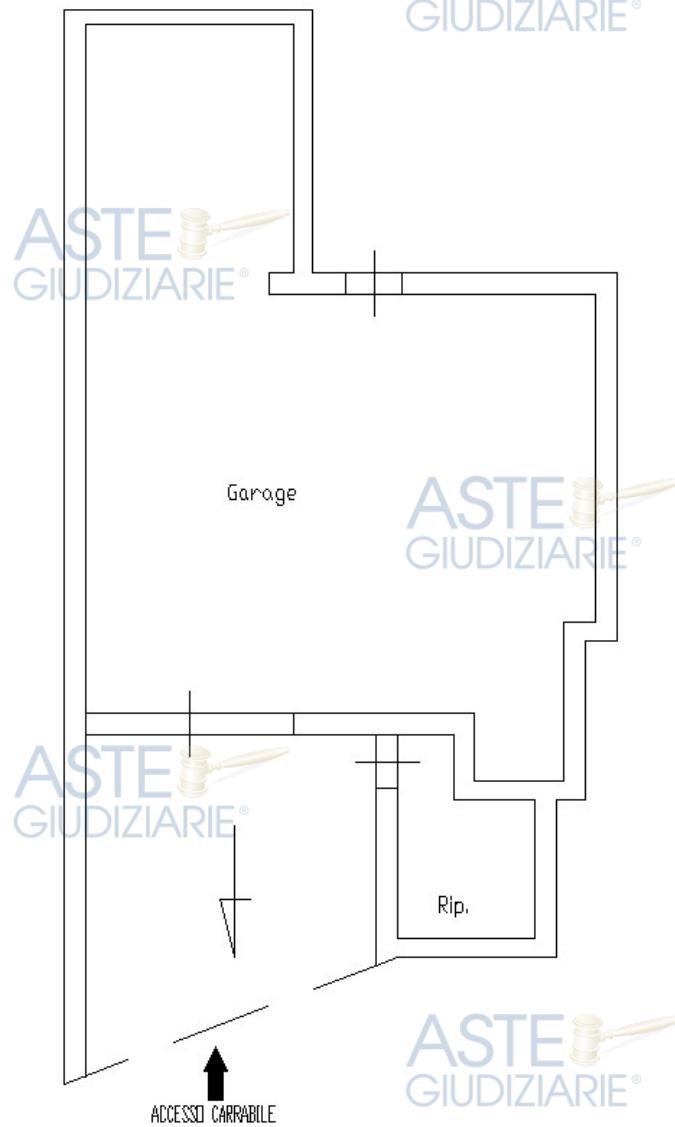


Pianimetria della villa al piano secondo – sub 2

**Planimetria della villa al piano copertura – sub 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RIPOSTIGLIO ESTERNO	4,88 mq	4,88 mq	0,50	2,93 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
GARAGE	58,55 mq	58,55 mq	0,50	35,13 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**Planimetria della villa (garage e ripostiglio) al piano seminterrato – sub 1**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2007 al 09/09/2025	D'ANNUNZIO Antonio nato a MADDALONI (CE) il 15/11/1950 Proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni DI CAMILLO Anna nata a MADDALONI (CE) il 10/09/1950 Proprietaria della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 5581, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12,5 vani Piano S1-t-1-2

Si precisa che la particella 5581 (sub 1 e 2) al Catasto Fabbricati, ha avuto origine da COSTITUZIONE del 02/12/2003 Pratica n. CE0295750 in atti dal 02/12/2003 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2003).

La villa unifamiliare è stata realizzata su parte del terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 5 particella 791 (Frutteto) di are 7.51. La particella 791 deriva dalla più grande particella 68 di are 14.43, che a seguito di frazionamento è divenuta 68/p di are 6.92 e 68/2 di are 7.51, divenuta successivamente particella 791.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2007 al 09/09/2025	D'ANNUNZIO Antonio nato a MADDALONI (CE) il 15/11/1950 Proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni DI CAMILLO Anna nata a MADDALONI (CE) il 10/09/1950 Proprietaria della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 5581, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 57 mq Piano S1

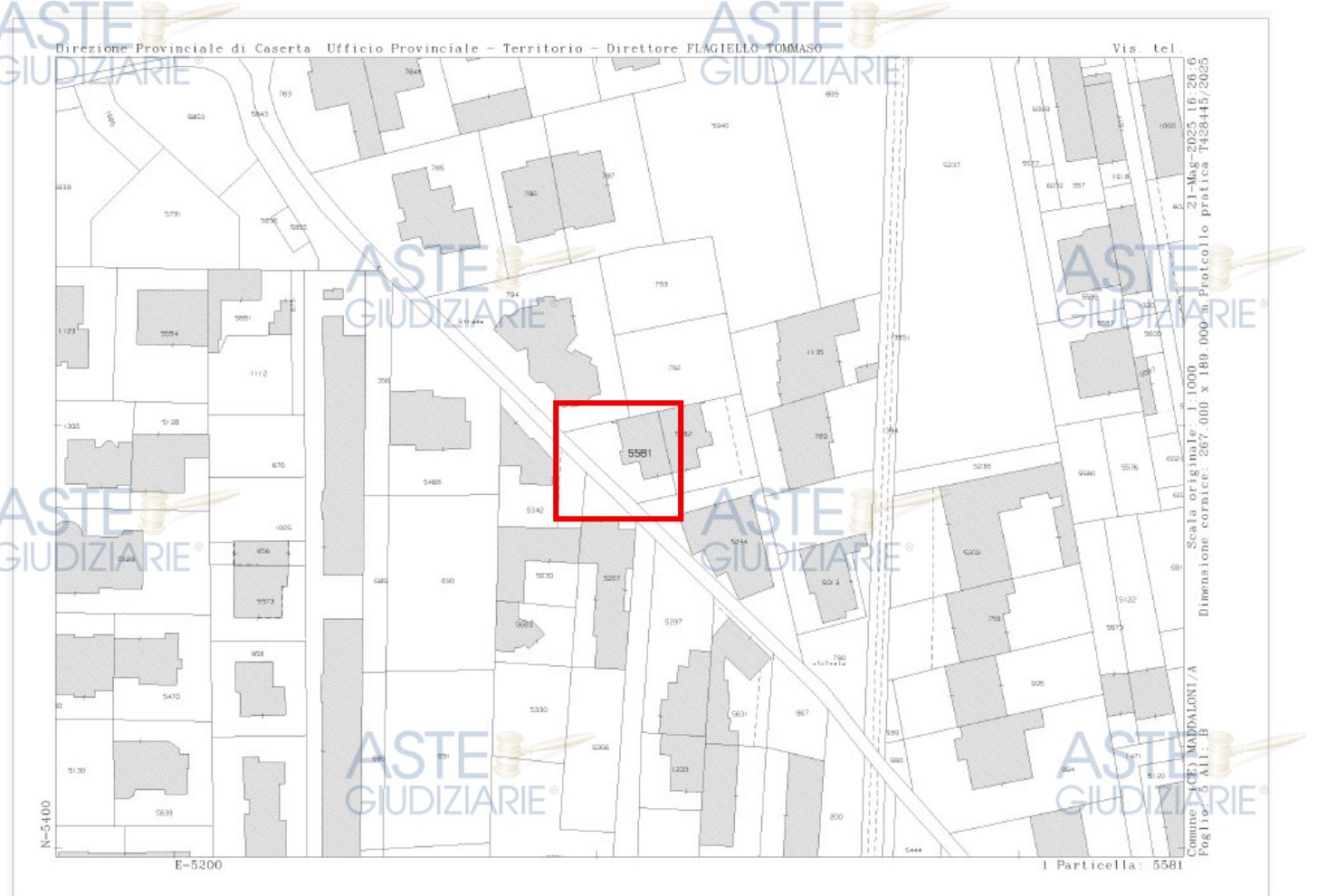
Si precisa che la particella 5581 (sub 1 e 2) al Catasto Fabbricati, ha avuto origine da COSTITUZIONE del 02/12/2003 Pratica n. CE0295750 in atti dal 02/12/2003 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2003).

La villa unifamiliare è stata realizzata su parte del terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 5 particella 791 (Frutteto) di are 7.51. La particella 791 deriva dalla più grande particella 68 di are 14.43, che a seguito di frazionamento è divenuta 68/p di are 6.92 e 68/2 di are 7.51, divenuta successivamente particella 791.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	5581	1		A2	4	12,5 vani			S1-t-1-2		



## *Estratto di mappa*

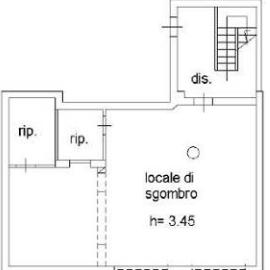
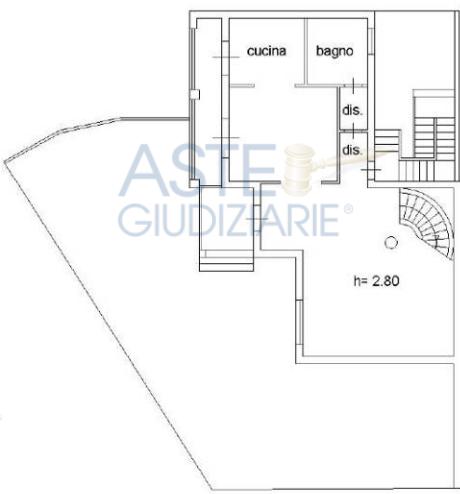
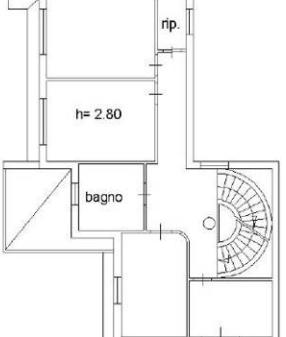
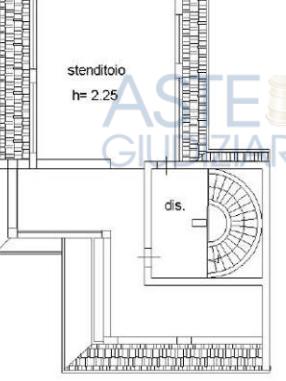
# ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Data: 21/05/2025 - n. T437731 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta</b>	<b>Dichiarazione protocollib n. CE0295750 del 02/12/2003<sup>1</sup></b> Planimetria di u.i.u. in Comune di Maddaloni Via Sant'Eustachio Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 5581 Subalterno: 1 Compilata da: Arena Mariarosaria Iscritto all'albo: Architetti Prov. Caserta N. 246
Scheda n. 1 Scala 1:200	
PIANO TERRA	
<b>PIANO S1</b> 	
PIANO PRIMO	
	<b>PIANO SECONDO</b> 
Ultima planimetria in atti Data: 21/05/2025 - n. T437731 - Richiedente: CRZMHL80T57B963T Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

Catsto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2025 - Comune di MADDALONI(E791) - < Foglio 5 - Particella 5581 - Subalterno 1 >

VIA SANT' EUSTACCHIO n. SNC Piano S1-T - 1-2

### Planimetria catastale del sub 1 della p.la 5581

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del sub 1 datata 02/12/2003 al prot. n. CE0295750, come meglio specificato nel paragrafo denominato

Regolarità Urbanistica.



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



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACCHIO 203**

**Catasto fabbricati (CF)**

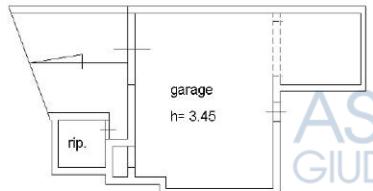
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	5581	2	C6	2	57 mq				S1	

**Corrispondenza catastale**

Data: 21/05/2025 - n. T437732 - Richiedente: CRZMHL80TS7B963T

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta</b> Scheda n. 1 Scala 1:200	Dichiarazione protocollo n. CE0295750 del 02/12/2003 Planimetria di u.i.u.in Comune di Maddaloni Via Sant'eustacchio civ. SNC  Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 5581 Subalterno: 2  Compilata da: Arena Mariarosaria Iscritto all'albo: Architetti Prov. Caserta N. 246
--	---

PIANO S1



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2025 - n. T437732 - Richiedente: CRZMHL80TS7B963T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2025 - Comune di MADDALONI(E791) - < Foglio 5 - Particella 5581 - Subalterno 2 >

VIA SANT'EUSTACCHIO n. SNC Piano S1

**Planimetria catstale del sub 2 della p.la 5581**

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

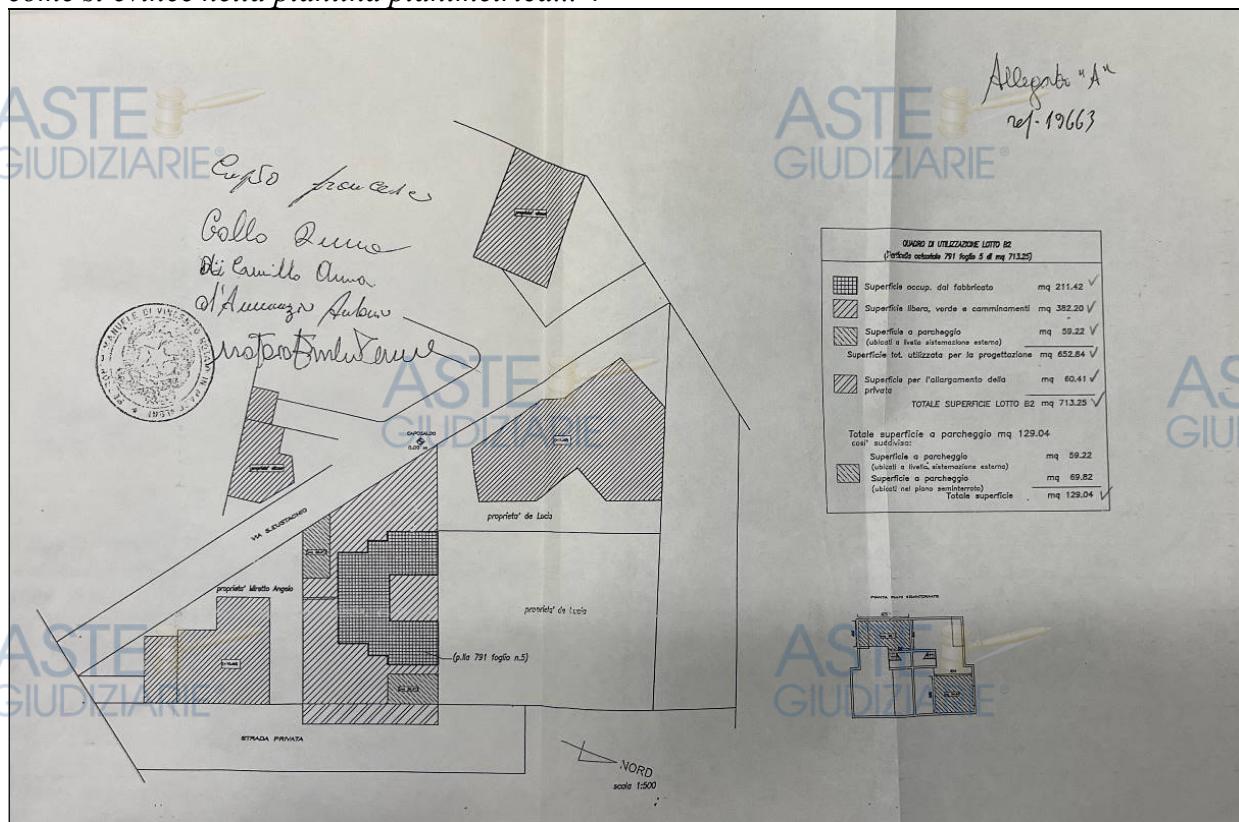
Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del sub 1 datata 02/12/2003 al prot. n. CE0295750, come meglio specificato nel paragrafo denominato Regolarità Urbanistica.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Con Atto unilaterale d'obbligo per notar Perrone del 25/09/1998 e trascritto il 22/10/1998 ai nn. 25514/21194 "... i coniugi Cupito Francesco, Gallo Anna, d'Annunzio Antonio e di Camillo Anna, proprietari, in parti uguali tra loro e in comune e indiviso, ..., di una zona di terreno (fgl 5 p.la 791 di are 7.51), che i predetti hanno richiesto al Comune di Maddaloni il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di una costruzione bifamiliare; che il Comune, a riscontro della richiesta fatta dai suddetti, con nota prot. n. 26622/8202 U.T. del 28/10/1997, ha richiesto l'asservimento degli spazi esistenti secondo il prospetto in seguito indicato. Tanto premesso, i costituiti coniugi Cupito-Gallo e d'Annunzio - di Camillo, in adempimento a quanto richiesto dal Comune di Maddaloni, dichiarano di voler asservire in favore del Comune di Maddaloni con cui rimane vincolato al fabbricato il terreno impegnato secondo il seguente prospetto: Superficie occupata dal fabbricato: mq 211,42; Superficie a parcheggio (esterno): mq 59,22; Superficie a parcheggio interrato: mq 69,82; Superficie libera, a verde e per camminamenti: mq 382,20; Superficie edificabile: mq 652,84; Superficie per l'allargamento della strada privata: mq 60,41... il tutto come si evince nella piantina planimetrica...".



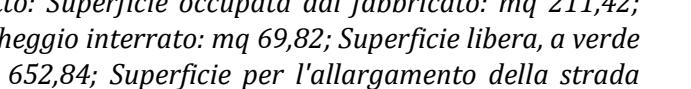
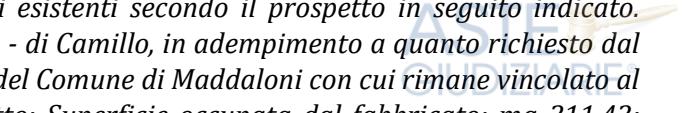
Planimetria allegata all'atto di asservimento



## Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203



Con Atto unilaterale d'obbligo per notar Perrone del 25/09/1998 e trascritto il 22/10/1998 ai nn. 25514/21194 "... i coniugi Cupito Francesco, Gallo Anna, d'Annunzio Antonio e di Camillo Anna, proprietari, in parti uguali tra loro e in comune e indiviso, ..., di una zona di terreno (fgl 5 p.la 791 di are 7,51), che i predetti hanno richiesto al Comune di Maddaloni il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di una costruzione bifamiliare; che il Comune, a riscontro della richiesta fatta dai suddetti, con nota prot. n. 26622/8202 U.T. del 28/10/1997, ha richiesto l'asservimento degli spazi esistenti secondo il prospetto in seguito indicato. Tanto premesso, i costituiti coniugi Cupito-Gallo e d'Annunzio - di Camillo, in adempimento a quanto richiesto dal Comune di Maddaloni, dichiarano di voler asservire in favore del Comune di Maddaloni con cui rimane vincolato al fabbricato il terreno impegnato secondo il seguente prospetto: Superficie occupata dal fabbricato: mq 211,42; Superficie a parcheggio (esterno): mq 59,22; Superficie a parcheggio interrato: mq 69,82; Superficie libera, a verde e per camminamenti: mq 382,20; Superficie edificabile: mq 652,84; Superficie per l'allargamento della strada privata: mq 60,41... il tutto come si evince nella piantina planimetrica..."



## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

La villa unifamiliare è in buono stato di conservazione.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Il garage con il ripostiglio esterno, posti al piano seminterrato della villa unifamiliare, sono in buono stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

La villa unifamiliare, oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sulla stessa non grava censo, livello e uso civico.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Il bene n. 2, composto da garage e ripostiglio individuati dal sub 2, oggetto di pignoramento, non insistono su aree demaniali, e sullo stesso non gravano censo, livello e uso civico.



## ESPOSIZIONE:

PIANO SEMINTERRATO: SUD (cucina) INTERNA (vano scala, deposito, bagno)

PIANO TERRA: OVEST (soggiorno, sala da pranzo, cucina, balcone) EST (wc) NORD (terrazzo, vano scala) INTERNA (disimpegni)

SUD-OVEST (porticato) N-S-E-O (cortile)

PIANO PRIMO: SUD (camera da letto 4, balcone) OVEST (camera da letto 3, wc, camera da letto 2, camera da letto 1) NORD (disimpegno d'accesso con scala)

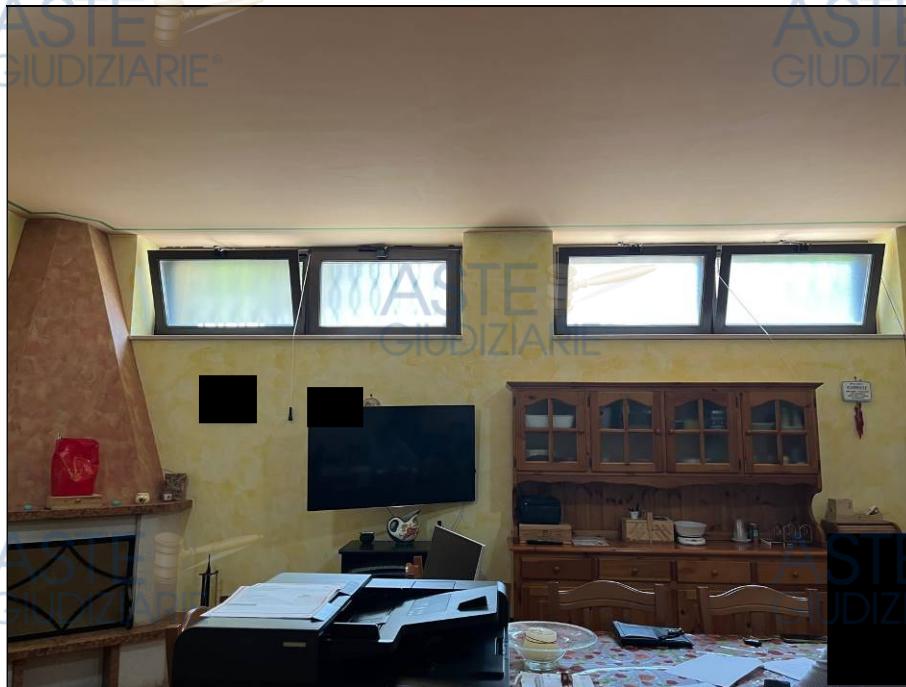
PIANO SECONDO: EST (stenditoio) OVEST (stenditoio, terrazzo, disimpegno) SUD (disimpegno, locale con scala a chiocciola)

NORD (wc)

PIANO COPERTURA: N-S-E-O (terrazzo)

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con solai in latero cemento e tramezzatura in laterizio.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in alluminio preverniciato effetto legno con doppio vetro e di colore marrone, mentre gli infissi esterni presentano scuri in legno al piano terra e primo mentre al piano secondo gli scuri sono in pvc effetto legno di colore marrone e con grate di sicurezza in ferro di colore nero. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore marrone. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. Il bagno al piano seminterrato presenta la doccia, il lavabo ed i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno al piano seminterrato sono in piastrelle di ceramica di colore bianco e rosa. Il bagno al piano terra presenta la doccia, il lavabo ed i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno al piano terra sono in piastrelle di ceramica di colore diverso. Il bagno al piano primo presenta la vasca, il lavabo e i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno al piano primo sono in piastrelle di ceramica di colore diverso. Il bagno al piano secondo presenta la doccia e il lavabo. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno al piano secondo sono in piastrelle di ceramica di colore rosa e bianco. La pavimentazione della cucina al piano seminterrato è in piastrella di ceramica effetto cotto, mentre il rivestimento è di colore bianco e rosa. La pavimentazione della cucina al piano terra è in piastrella di ceramica di colore beige, mentre il rivestimento è di colore bianco e rosa effetto pietra. La pavimentazione dell'intero piano seminterrato è in piastrella di ceramica effetto cotto. La pavimentazione dell'intero piano terra e dell'intero piano primo è in piastrella di ceramica di colore beige. La pavimentazione dell'intero piano secondo è in piastrella di ceramica di colore beige. Il terrazzo del piano copertura presenta la pavimentazione con piastrelle di ceramica di colore grigio. La villa è dotata di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente. Sono presenti condizionatori inverter ai piani terra (rialzato) e primo. L'impianto di riscaldamento è composto da un impianto centralizzato con convettori sia alti che bassi, presente al piano terra (rialzato) e primo. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso la caldaia. Tutti gli scarichi confluiscono in un collettore principale che sversa nella fognatura comunale. Il portoncino d'ingresso, attraverso il porticato, alla villa al piano terra (rialzato), è del tipo blindato.



## Piano seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Piano terra (rialzato)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

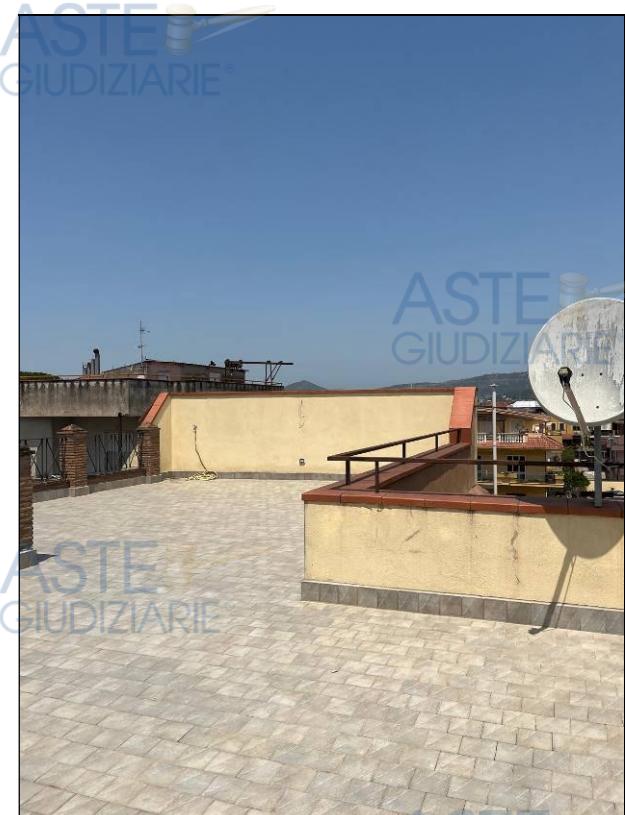
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
22 di 53



**Piano primo**



**Piano secondo**



**Piano copertura**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

ESPOSIZIONE:

PIANO SEMINTERRATO: EST/OVEST (garage) INTERNA (ripostiglio)

Il garage presenta la pavimentazione in piastrella di ceramica effetto cotto. Al garage si accede attraverso una porta automatizzata, raggiungibile attraverso la rampa carrabile. Il ripostiglio è accessibile attraverso una porta in ferro di colore marrone.





**Piano seminterrato-garage**

#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

L'immobile risulta occupato dai sigg. D'Annunzio Antonio e Di Camillo Anna (esecutati). Il Verbale di accesso del 06/06/2025 riporta che "... gli esecutati sono momentaneamente assenti al momento dell'accesso ...". Infatti alla data del sopralluogo del 06/06/2025, era presente il sig. D'Annunzio Gabriele (figlio degli esecutati).

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

L'immobile risulta occupato dai sigg. D'Annunzio Antonio e Di Camillo Anna (esecutati). Il Verbale di accesso del 06/06/2025 riporta che "... gli esecutati sono momentaneamente assenti al momento dell'accesso ...". Infatti alla data del sopralluogo del 06/06/2025, era presente il sig. D'Annunzio Gabriele (figlio degli esecutati).

#### PROVENIENZE VENTENNIALI

##### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/01/1998 al	D'Annunzio Antonio nato a Maddaloni (CE) il 15/11/1950	<b>VENDITA</b>

22/05/2007

Dal 22/05/2007 al  
09/09/2025

CODICE FISCALE:  
DNNNTN50S15E791T Di Camillo  
Anna nata a Maddaloni (CE) il  
10/09/1950 CODICE FISCALE:  
DCMNNA50P50E791I Cupito  
Francesco nato a MADDALONI  
(CE) il 05/10/1954 CODICE  
FISCALE: CPTFNC54R05E791Z  
Gallo Anna nata a S. NICOLA LA  
STRADA (CE) il 17/01/1958  
CODICE FISCALE:  
GLLNNA58A57I056G Codice  
Fiscale/P.IVA:  
DNNNTN50S15E791T

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
RUGGIERO	19/01/1998		
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	06/02/1998	2552	2149
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>DIVISIONE</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
BARLETTA	22/05/2007		
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	01/06/2007	34962	17582
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- Con atto di Vendita di Terreno del 19/01/1998 per notar Ruggiero, i sigg. Miretto Michele e Tortello Angelamaria vendevano ai sigg. Cupito Francesco, Gallo Anna, D'Annunzio Antonio (esecutato) e Di Camillo Anna (esecutata), "... i quali accettano ed acquistano, in comune e pro indiviso, in parti uguali tra loro, la seguente entità immobiliare in Maddaloni, località Sant'Eustachio, e precisamente: - appezzamento di terreno, esteso catastalmente are 7.51... riportato nel catasto terreni alla partita 11291, foglio 5, particella 791, are 7.51... I vendori dichiarano e garantiscono che il detto terreno pervenne a loro, in virtù di atto di compravendita per notar Delli Paoli in data 22/07/1976 e trascritto il 9/08/1976 al n. 16429, seguito da atto di ratifica per notar Delli Paoli del 29/12/1979 e trascritto il 26/01/1980 al n. 2260...".
- Con atto di Divisione del 22/05/2007 per notar Barletta, i sigg. Cupito Francesco, Gallo Anna, D'Annunzio Antonio (esecutato) e Di Camillo Anna (esecutata) "... volendo sciogliere lo stato di comunione tra loro esistente sul fabbricato realizzato sul terreno in virtù della Concessione edilizia n. 16/1999... procedono alla bonaria divisione dello stesso ed a te scopo formano due quote che, con il reciproco consenso, così si attribuiscono: ai coniugi D'Annunzio Antonio e Di Camillo Anna (esecutati) che accettano, viene assegnata in piena ed esclusiva proprietà, in comune ed in parti uguali tra loro, la porzione di fabbricato avente accesso dal civico 201 di via Sant'Eustachio, costituita da : un locale di sgombero e due vani ripostiglio e un'autorimessa al piano seminterrato;

**salone, vano soggiorno, bagno, cucina ed ampio patio al piano rialzato con adiacente suolo scoperto pertinenziale; quattro vani, bagno, ripostiglio e corridoio di accesso al primo piano; un ampio stenditoio di copertura al secondo ed ultimo piano... ed è rappresentata nel Catasto Urbano del Comune di Maddaloni con i seguenti dati: Foglio 5 particella 5581 sub 1 (cat. A/2) e sub 2 (cat. C/6) ...".**

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/01/1998 al 22/05/2007	D'Annunzio Antonio nato a Maddaloni (CE) il 15/11/1950 CODICE FISCALE: DNNNTN50S15E791T Di Camillo Anna nata a Maddaloni (CE) il 10/09/1950 CODICE FISCALE: DCMNNA50P50E791I Cupito Francesco nato a MADDALONI (CE) il 05/10/1954 CODICE FISCALE: CPTFNC54R05E791Z Gallo Anna nata a S. NICOLA LA STRADA (CE) il 17/01/1958 CODICE FISCALE: GLLNNA58A57I056G Codice Fiscale/P.IVA: DNNNTN50S15E791T	RUGGIERO	19/01/1998		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/02/1998	2552	2149
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2007 al 09/09/2025	D'Annunzio Antonio nato a Maddaloni (CE) il 15/11/1950 CODICE FISCALE: DNNNTN50S15E791T Di Camillo Anna nata a Maddaloni (CE) il 10/09/1950 CODICE FISCALE: DCMNNA50P50E791I Codice Fiscale/P.IVA: DNNNTN50S15E791T	BARLETTA	22/05/2007		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/06/2007	34962	17582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASERTA/SMCV aggiornate al 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASERTA/SMCV il 22/06/2006

Reg. gen. 37442 - Reg. part. 17890

A favore di PLEM VIAGGI DI GIGLIO PIETRO

Contro D'Annunzio Antonio

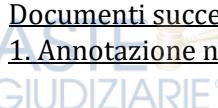
• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASERTA/SMCV il 11/04/2024

Reg. gen. 14660 - Reg. part. 12044

A favore di BANCA STABIESE SPA

Contro D'Annunzio Antonio, Di Camillo Anna



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASERTA/SMCV aggiornate al 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASERTA/SMCV il 22/06/2006

Reg. gen. 37442 - Reg. part. 17890

A favore di PLEM VIAGGI DI GIGLIO PIETRO

Contro D'Annunzio Antonio

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASERTA/SMCV il 11/04/2024

Reg. gen. 14660 - Reg. part. 12044

A favore di BANCA STABIESE SPA

Contro D'Annunzio Antonio, Di Camillo Anna



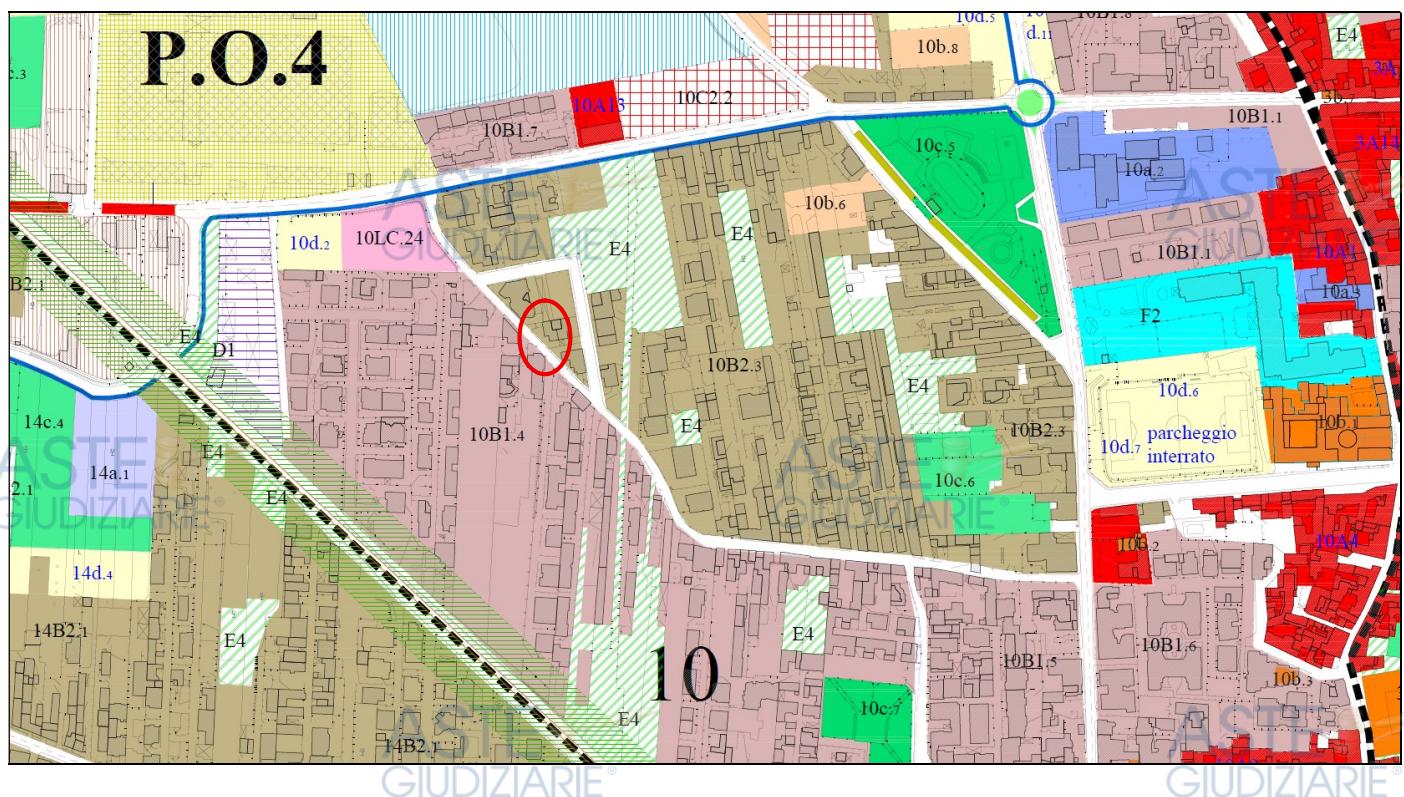
## NORMATIVA URBANISTICA

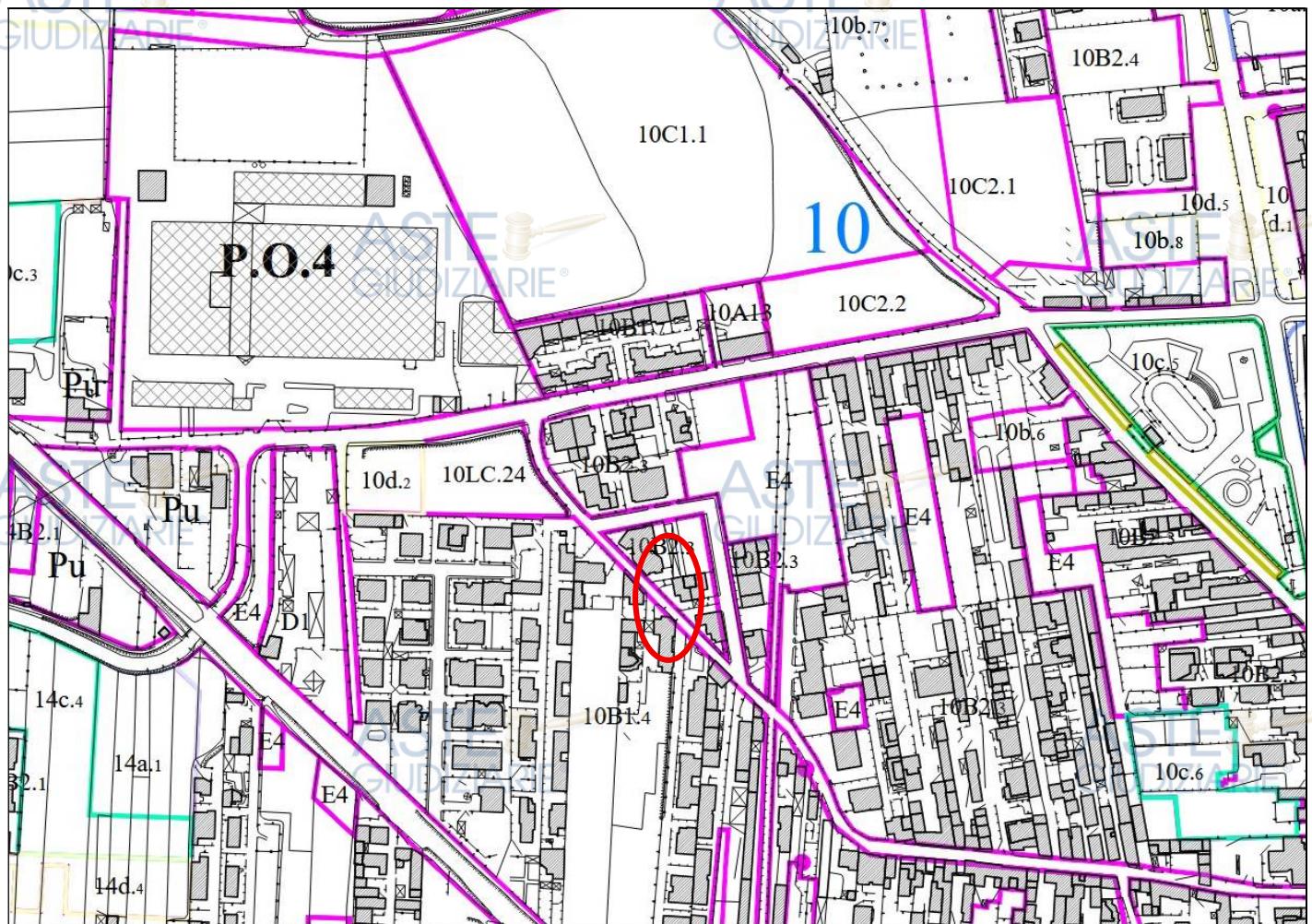
### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con delibera della Giunta Comunale n.19 del 27/01/22, aggiornato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n.113 del 14/06/22 nonché' del controllo effettuato del posizionamento dei PLC, recepito esclusivamente per quelli oggetto di osservazioni. Aggiornato conformemente ai pareri di Enti e Istituzioni preposti.

Revisionato come richiesto con nota pervenuta via pec in data 09 maggio 2024.

### INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ATTREZZATURE COLLETTIVE- TERRITORIO NORD ZONA B2 urbana di media densità edilizia (if= 2,00 mc/mq) DELLO STRALCIO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE - Approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 30/05/2024





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
azione ufficiale ad uso

**ASTE  
GIUDIZIARIE**®  
31 di 53



**Comune di Maddaloni**  
PROVINCIA DI CASERTA  
Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024 Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

Prot. n.29708/9504 U.T. 17 DIC. 1997

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Allegato "A"  
Rapporto n. 18547 IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.  
raccolta n. 4123

-Vista la richiesta del Sig. Miretto Michele, nato a Maddaloni  
il 16/7/1931; nonche' copia titolo di proprietà stralcio  
catastale e planimetrico del terreno oggetto della  
certificazione (prot. n.29708/9504 U.T.);  
-Vista la dichiarazione avente valore di atto notorio a firma  
del Sig. Miretto Michele circa la inesistenza di costruzioni  
sulle particelle oggetto della certificazione;  
-Visto l'art. 18 legge 28/2/1985 n. 47;  
-Visto il P.R.G.C. approvato con decreto del Presidente  
della Amministrazione della Provincia di Caserta n. 620 del  
23/6/1988 ed operante dal 7/12/1988;  
-Visto l'accertamento dell'Ufficio Tecnico eseguito dal tecnico  
communale geom. Sivo, mediante verifica sul rilievo  
aerofotogrammetrico DEMIT del luglio 1982;  
-Vista la Legge 142/90, e successive modifiche ed integrazioni;  
Ai sensi dell'art. 6 lettera q) Legge 127 del 15/5/1997;

**ATTESTA**

-che il terreno riportato in catasto al foglio 5, particella  
791 (ex 68/p), secondo il P.R.G.C. è classificato in zona  
omogenea "B2";  
-che il su detto terreno è stata presentata richiesta di C.E.  
per la costruzione di n. 1 fabbricato bifamiliare alla via  
S. Eustachio (in fase di rilascio) a nome del Sig. Miretto  
Michele;  
-che il suddetto terreno non è sottoposto a vincoli di cui  
alla Legge n. 428 del 29/10/1993;  
-che la normativa prevista per la zona "B2" è riportata per  
estratto in allegato.

Maddaloni, li' 17 DIC. 1997

IL GEOMETRA  
Michele Sivo

CAPORIPARTIZIONE U.T.C.  
Arch. Vincenza Pellegrino

UFFICIO CULTURE DI  
MAGGIORE TECNICO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, la villa unifamiliare, oggetto di stima, è stata edificata a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 16 del 22/02/1999, la cui richiesta del 16/12/1996 è stata presentata dal sig. Miretto Michele e "... *diretta ad ottenere in questo comune alla via S. Eustachio, mappale 791 del foglio 5, la Concessione Edilizia per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare composto da un piano seminterrato destinato parte a parcheggio per i residenti e parte a ricovero auto; un piano rialzato destinato a zona giorno; un piano primo destinato a zona notte e un piano copertura destinato a stenditoio... L'edificio è costituito da due unità abitative, di cui la prima prospiciente la via S. Eustachio e l'altra prospiciente la strada privata ...*".

Si precisa che in data 03/11/1998 con prot. n. 10974 è stata trasmessa la Richiesta di voltura a favore dei sigg. Cupito/Gallo e d'Annunzio/di Camillo per il rilascio della concessione edilizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROGETTO ARCHITETTONICO DELLA C.E. N. 16/1999 – PLANIMETRIA DI PROGETTO E PROFILO POST OPERAM**

CASSOCCIALE - Largo Montevergine 2 - 81024 MOLA DI BACINO (CE)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
35 di 53

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

In data 23/07/1999 al n. prot. 19161 veniva protocollata la Comunicazione di inizio lavori del 26/07/1999, in cui tra l'altro si comunicava che "... il progetto delle strutture è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta in data 18/06/1999 e ivi registrato al n. 67481...".

- In data 20/04/1999 è stata presentata la Variante alla Concessione n. 16/1999 con DIA prot. n. 9758, il cui progetto prevedeva "... modifica della scala di collegamento tra i vari piani delle due unità abitative in progetto; ... 1. variazione in diminuzione dei balconi al piano rialzato e dei cornicioni ai piani primo e stenditoio; 2. il terrazzo sull'ingresso è stato trasformato in copertura inclinata rivestita con tegole portoghesi mantenendo inalterata la propria dimensione planimetrica; 3. al piano cantinato la superficie utilizzabile è stata ampliata in estensione della parte con altezza netta interna pari a m 2,90, alla quale corrisponde un estradosso del solaio a quota 0.00; pertanto tale variazione non comporta aumento né della superficie coperta né della volumetria complessiva...".

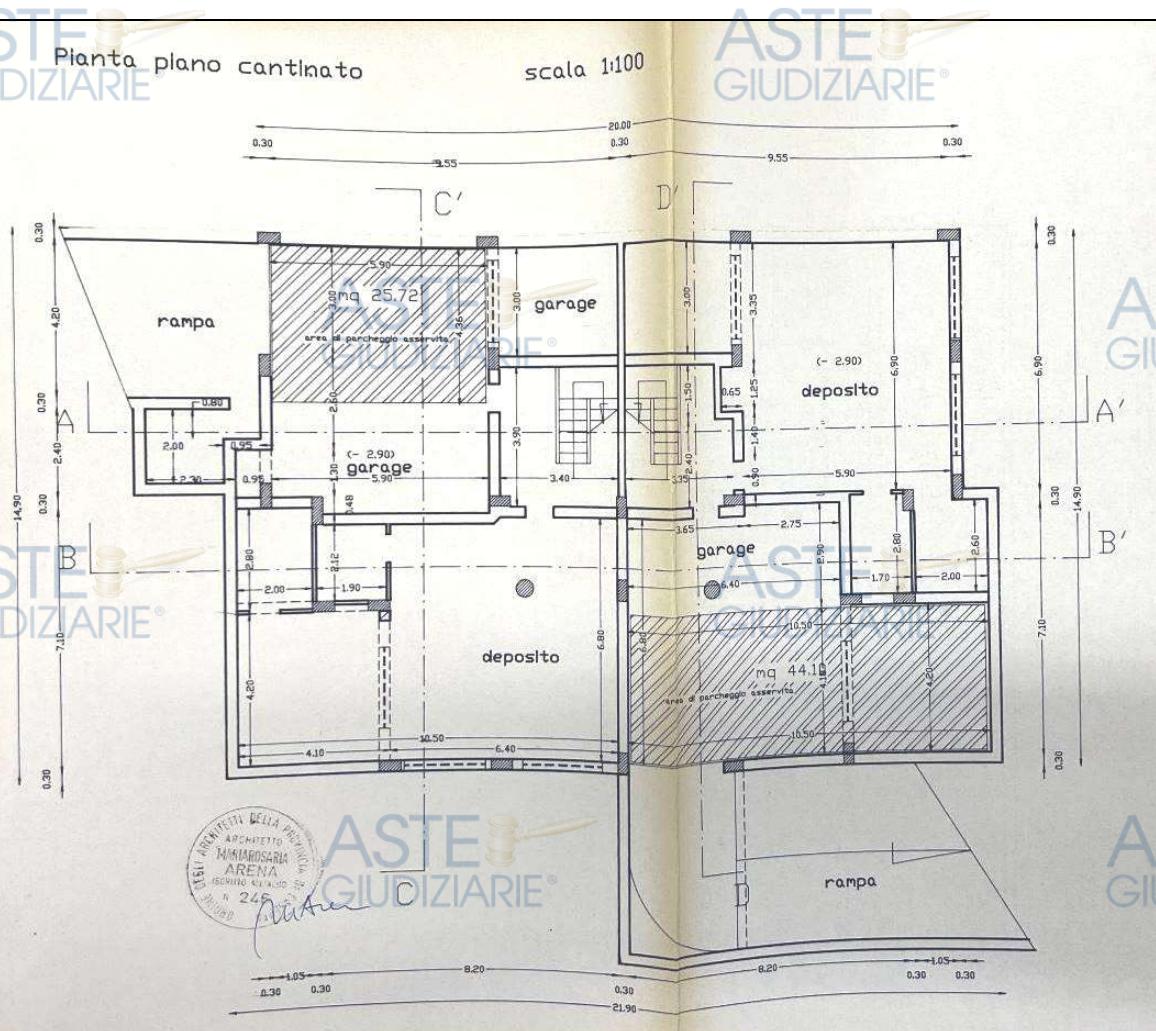
- In data 9/12/1999 è stata presentata la DIA in variante prot. n. 31359, il cui progetto prevedeva "... modifica della scala di collegamento tra il piano interrato e il piano rialzato delle due unità abitative in progetto... lo spostamento del collegamento tra i livelli interrato e rialzato; tale collegamento, previsto in prosieguo della scala interna di collegamento tra i vari piani abitativi, viene invece spostato all'esterno, nell'area di cortile intercluso a nord del lotto. Tutto ciò allo scopo di evitare il collegamento diretto tra la parte abitativa costituita dai due piani fuori terra e la parte adibita a garage collocata al piano interrato. Tale modifica comporta la realizzazione di due scale esterne all'interno del cortile; lo stesso cortile viene diviso in modo da definire due spazi di cortile ciascuno connesso ad una unità abitativa...".

- In data 06/04/2000 è stata presentata la DIA in variante prot. n. 10196, il cui progetto prevedeva "... 1. Nell'alloggio con ingresso su via Sant'Eustachio la rampa di ascesa al garage è stata leggermente allargata per migliorare l'accesso carrabile. 2. Limitatamente allo stesso alloggio è stata prevista la realizzazione di un piccolo deposito interrato lungo la rampa di accesso al garage ...; 3. Sono stati eliminati i gradini esterni di accesso agli alloggi sui fronti est e ovest, sostituiti da un parapetto. 4. Nell'alloggio con ingresso dalla strada privata è stata prevista la realizzazione di un terrazzo a copertura parziale della rampa di accesso al garage posto a quota m +0.80 a servizio del soggiorno ... 5. Al primo piano, per entrambi gli alloggi, il bagno posto sul fronte nord è stato sostituito da un piccolo studio, previo allargamento della tompagnatura fino al limite della struttura portante... 6. Al piano stenditoio è stato previsto di realizzare una piccola falda inclinata rivestita di tegole portoghesi su tutte le parti di solaio aggettanti rispetto ai limiti del fabbricato; in corrispondenza dei pilastri sarà quindi realizzato un parapetto di chiusura della falda e la rimanente parte sarà pavimentata a terrazzo. 7. La sagoma della copertura è stata corretta con le indicazioni del progetto strutturale relative alla larghezza delle travi a spessore e le previsioni di accessibilità alla copertura per l'ordinaria manutenzione tramite scala in ferro. La copertura del torrino scala è stata ribassata e portata alla stessa quota della copertura dello stenditoio. Per quanto concerne le variazioni strutturali così come sopra descritte è stato presentato progetto di variante strutturale all'Ufficio del Genio Civile di Caserta in data 21/03/2000 che è assunto al protocollo n. 70279/67481/68917...".

- In data 22/05/2000 è stata presentata la DIA in variante prot. n. 13608, il cui progetto prevedeva "... 1. Nel piano seminterrato è stato previsto, per ciascun alloggio, uno spazio di deposito in luogo di una parte di garage; sono state previste delle suddivisioni interne per delimitare tali spazi ...; 2. sono state modificate le tramezzature interne dei due alloggi, pur nel rispetto dei medesimi ambienti già dichiarati ...; 3. per motivi strutturali è stata ampliata la pensilina di copertura della scala di accesso al piano seminterrato all'interno dei cortiletti sul fronte nord; 4. al piano stenditoio è stato lievemente ampliato il torrino scala allo scopo di rendere più agevole l'accesso al terrazzo, nel rispetto comunque degli arretramenti dal perimetro esterno del fabbricato ...; 5. E' stata prevista una cordonatura di tegole anche al piano di copertura. Considerata l'accessibilità anche di questo terrazzo per la manutenzione dell'impermeabilizzazione e degli impianti televisivi è stata prevista anche a questa quota la protezione perimetrale realizzata con ringhiera metallica ...".



ASTE  
GIUDIZIARIE®



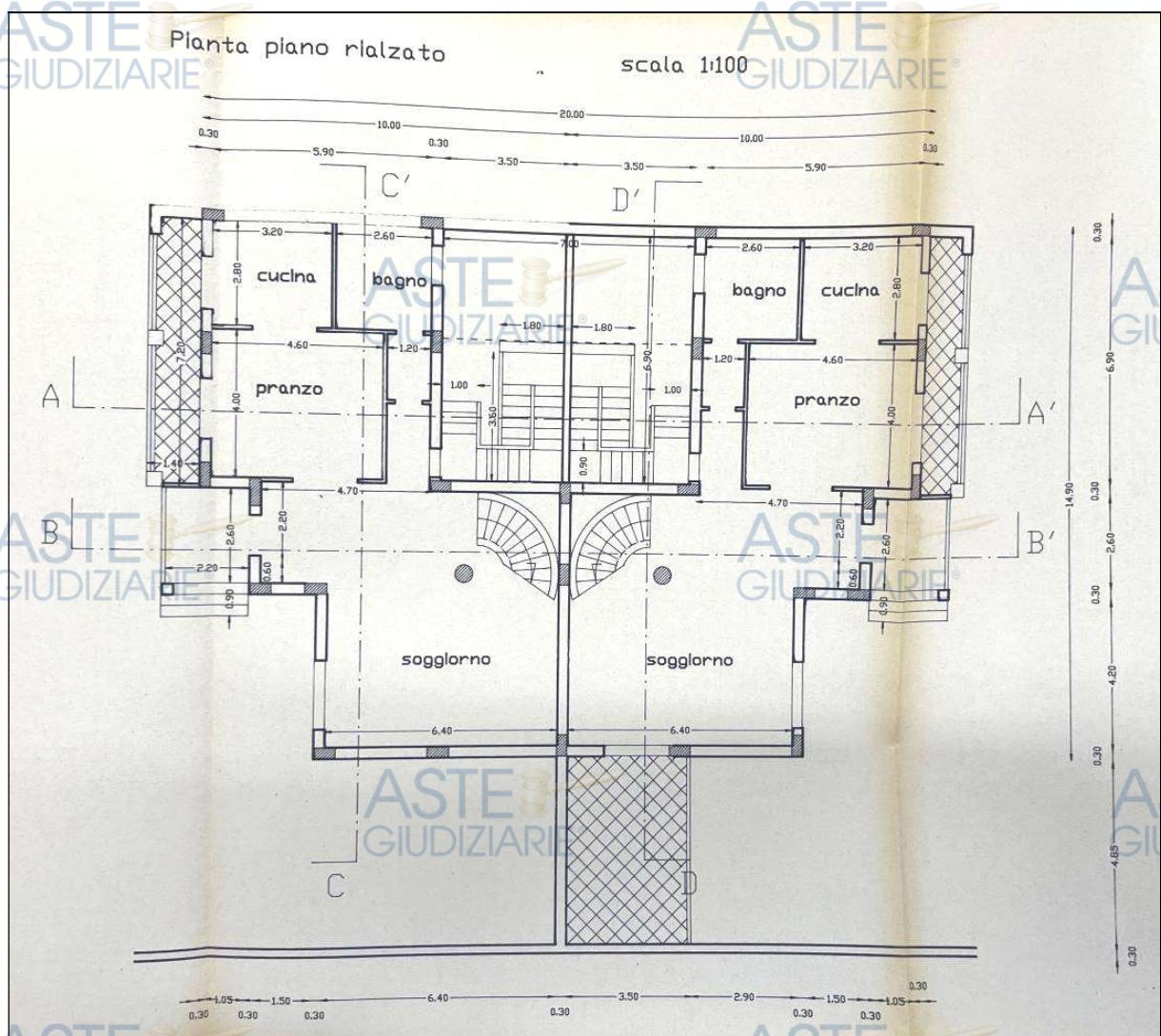
PIANTA PIANO CANTINATO - SUB 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



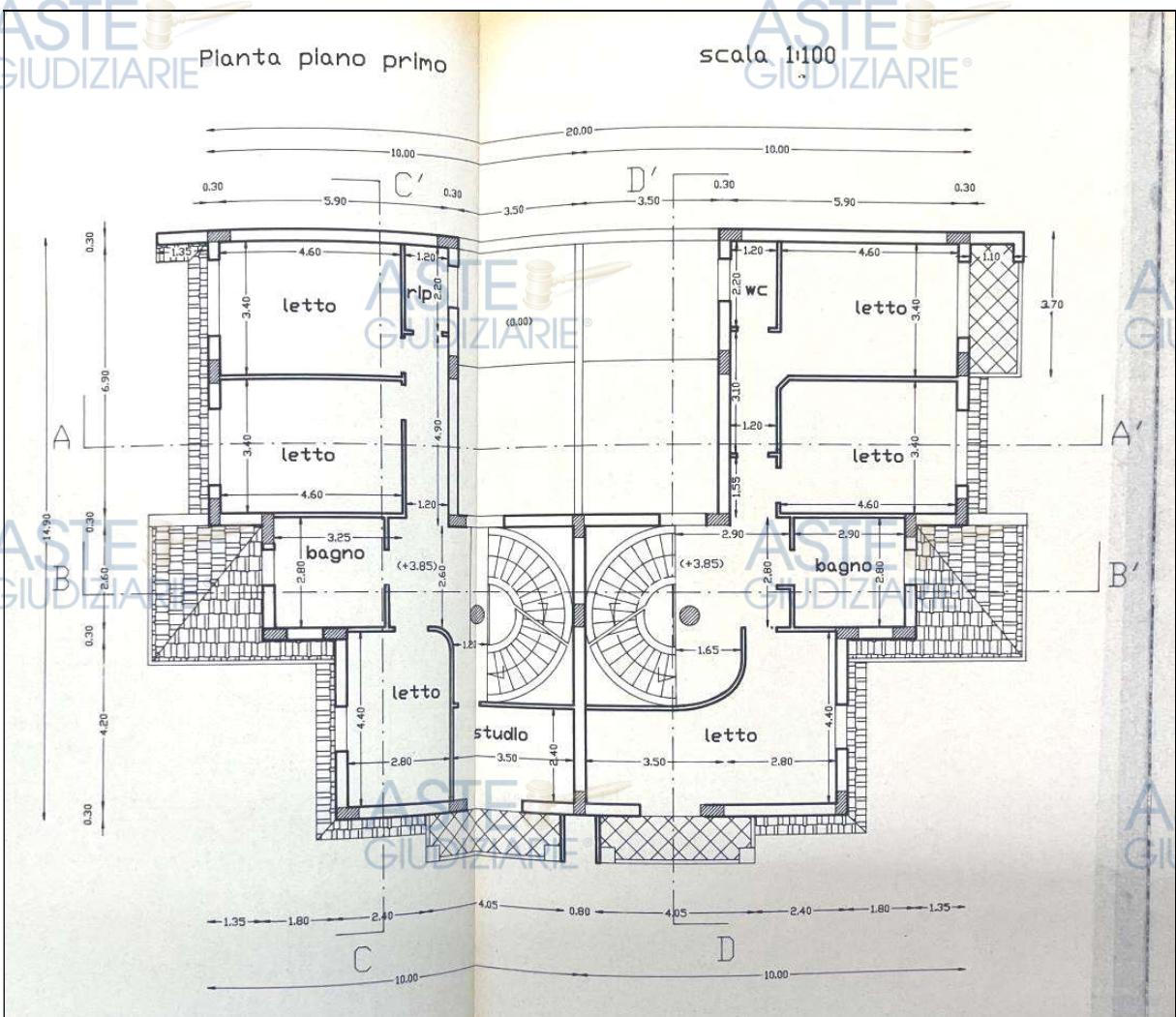
#### **PIANTA PIANO RIALZATO - SUB 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

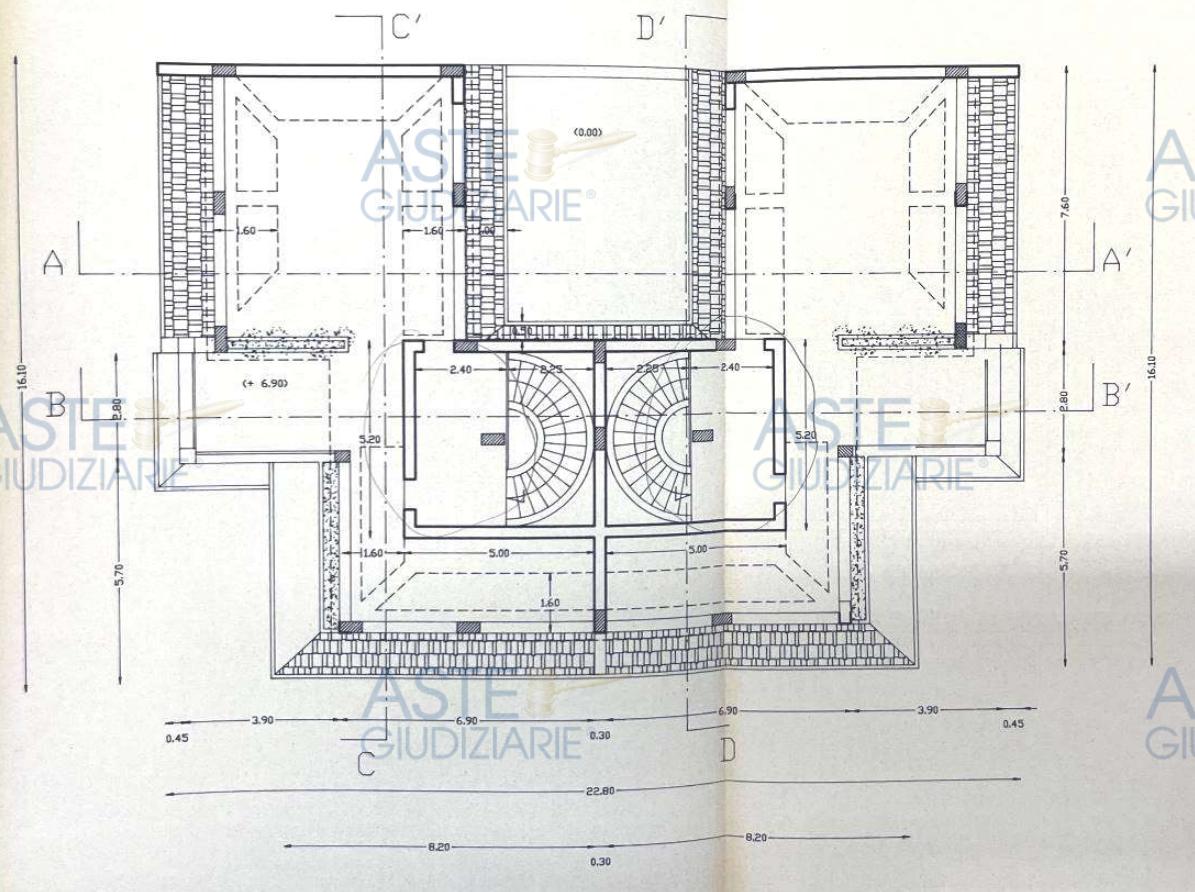
**ASTE  
GIUDIZIARIE**®  
38 di 53



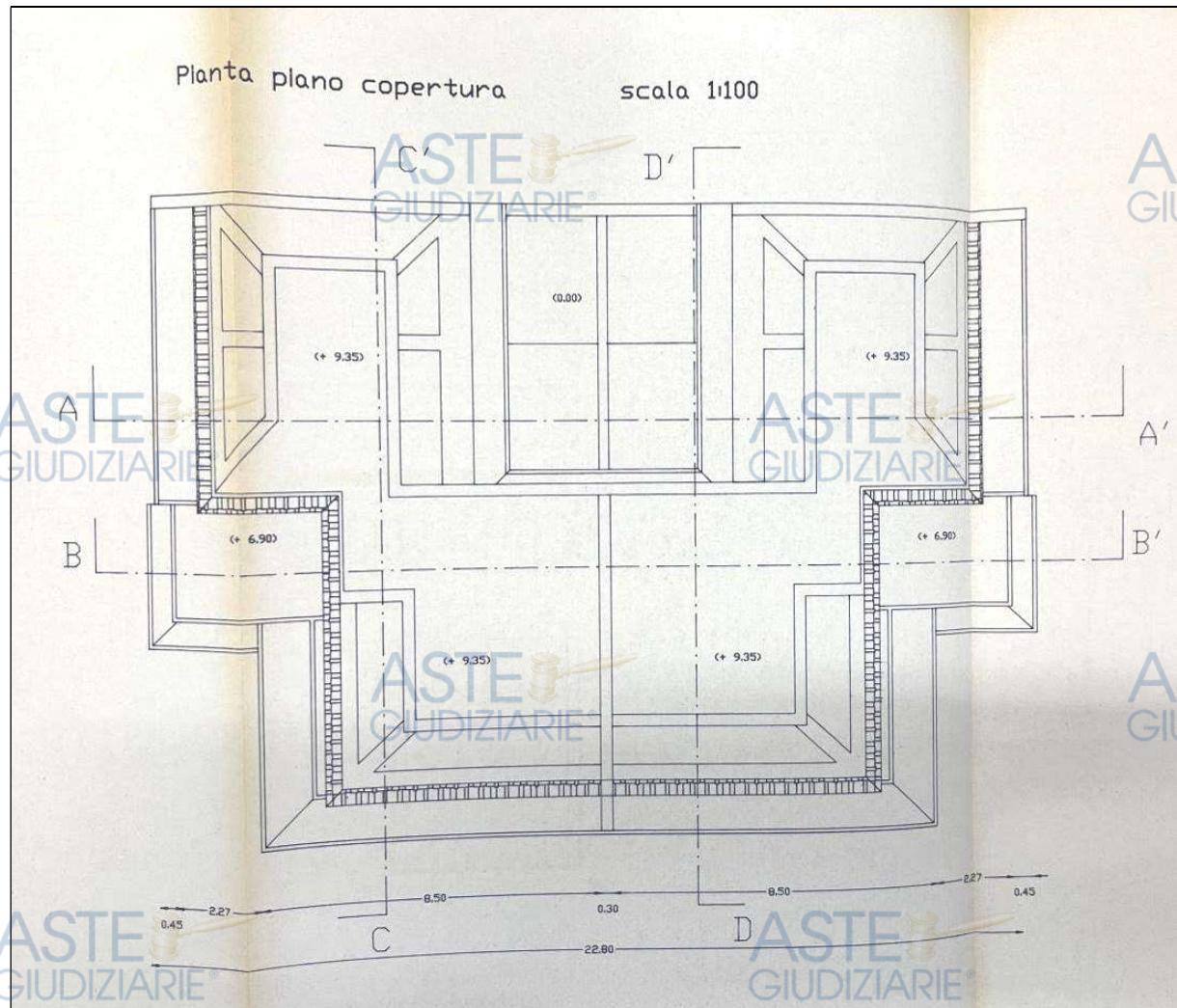
PIANTA PIANO PRIMO - SUB 1

Planta piano stenditoio

scala 1:100



PIANTA PIANO STENDITOIO - SUB 1



**PIANTA PIANO COPERTURA - SUB 1**

In data 13/03/2003 al n. prot. 9113 è stata protocollata la Comunicazione ultimazione lavori, dalla quale si evince che "... i sigg. Cupito, Gallo, d'Annunzio e di Camillo comunicano che in data 25/07/2002 sono stati ultimati i lavori al fabbricato e in data 20/02/2003 è stato smobilizzato il cantiere. Allo scopo trasmettono copia del certificato di collaudo recante l'attestazione del Genio Civile, ai sensi della legge 5/11/1971 n. 1086...". Il Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. Desiderio e datato 29/01/2001 n. prot. 70279, certificava che le strutture in c.a. dell'immobile in argomento "... sono collaudabili ai fini statici e per l'uso cui sono destinate ...".

In data 02/10/2007 al n. prot. 30367 è stato rilasciato ai sigg. d'Annunzio, di Camillo, Cupito e Gallo il Certificato di Agibilità del fabbricato bifamiliare per civili abitazioni sito in Maddaloni alla via S. Eustachio, con il quale il Funzionario Incaricato geom. Desiato certificava che "... il fabbricato riportato in Catasto Urbano al foglio 5 mappale 5581 sub 1 e 2 e mappale 5582 sub 1 e 2 è agibile per l'uso cui è stato destinato ...".

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati alla DIA in variante prot. n. 13608 e la planimetria catastale del sub 1, più precisamente:

- AL PIANO SEMINTERRATO: il deposito (in planimetria catastale denominato locale di sgombro) è stato diviso in due ambienti, uno accessibile dal vano scala e divenuto cucina, mentre l'altro locale è divenuto un unico deposito, accessibile dal garage (sub 2), inoltre è stato demolito il tramezzo di divisione tra ripostiglio e deposito. Sia all'ingresso della cucina che nel vano scala, e nel deposito, sono stati realizzati dei gradini, ma non riportati né nei grafici di progetto né in planimetria catastale. Infatti i locali del piano seminterrato sia dai grafici di progetto che da planimetria catastale risultano avere un'altezza di m 3,45, mentre da sopralluogo risulta un'altezza di m 2,98 in cucina e un'altezza di m 2,53 per il deposito. Infine il bagno, accessibile dalla cucina, risulta da planimetria catastale avere destinazione d'uso ripostiglio.

- AL PIANO TERRA: Il tramezzo d'ingresso della sala pranzo risulta traslato in avanti rispetto al muro maestro, quindi rispetto a quanto riportato nei grafici e in planimetria catastale la sala da pranzo si presenta più grande. Inoltre il tramezzo tra la cucina ed il bagno è stato spostato rendendo la cucina più grande, così come il tramezzo di divisione tra i due disimpegni è stato realizzato in modo da rendere il disimpegno d'ingresso più grande.

- AL PIANO PRIMO: lo studio è divenuto camera da letto 4. Il ripostiglio previsto nei grafici di progetto e in planimetria catastale, non è stato edificato per realizzare un'unica camera da letto.

- AL PIANO SECONDO: al piano secondo sono stati realizzati uno stenditoio con finestre, un bagno adiacente al disimpegno della scala, un disimpegno che giunge sia al terrazzo che ad un locale con una scala a chiocciola che giunge al piano copertura/terrazzo. Dai grafici di progetto risultano esclusivamente la scala di collegamento con gli altri piani, il terrazzo con fioriere ed il disimpegno, mentre la planimetria catastale riporta lo stenditoio con finestrini, accessibile dal terrazzo.

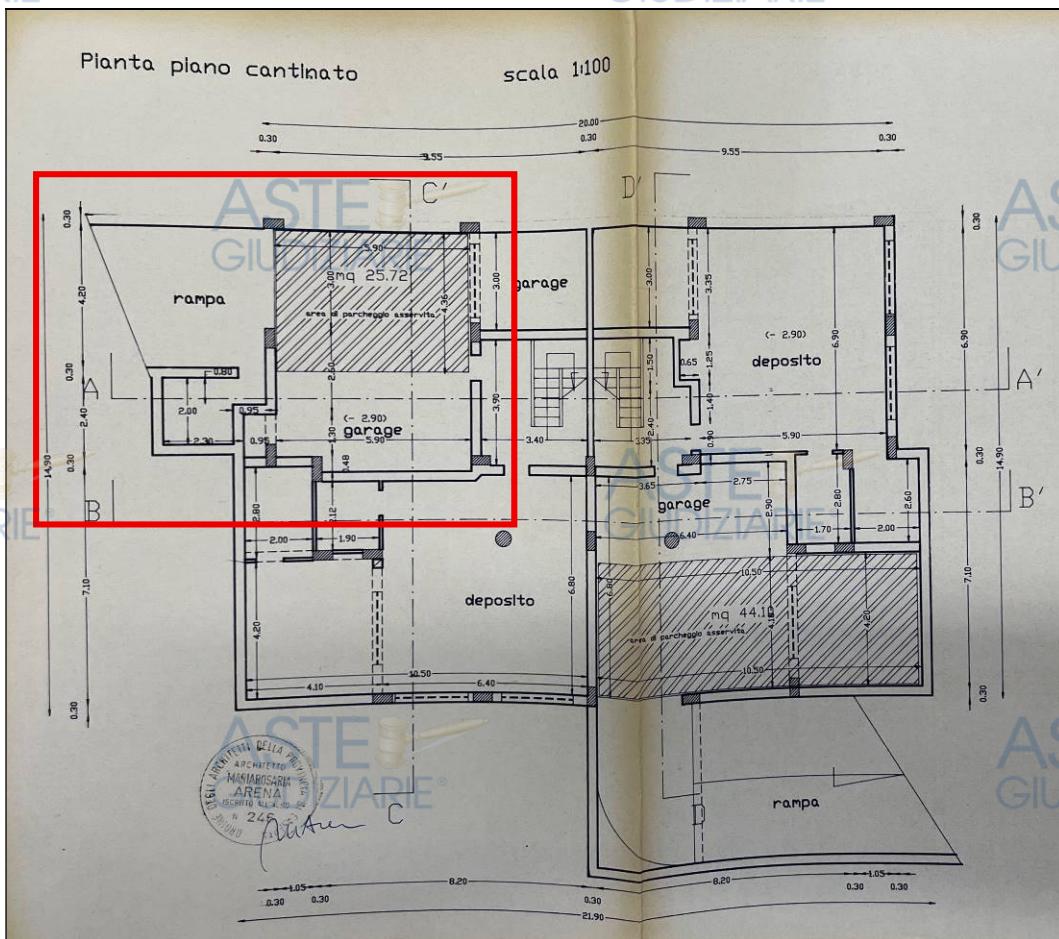
In merito alla diversa realizzazione delle tramezzature del piano terra e primo si dovrà procedere alla presentazione presso il Comune di Maddaloni di una CILA in Sanatoria e Variazione Docfa per corretta distribuzione interna. Si precisa che le destinazioni d'uso del bagno e della cucina al piano seminterrato e della camera da letto 4 al piano primo dovranno essere ripristinate alla originaria destinazione d'uso, rispettivamente in deposito, in ripostiglio e in studio.

Inoltre in merito alle difformità relative alle altezze del piano seminterrato e alla chiusura del terrazzo del piano secondo con la realizzazione del bagno, la scrivente non può attestare con certezza la sanabilità delle stesse.

Pertanto, per tutte le irregolarità urbanistiche, poiché la scrivente non può essere a conoscenza dell'orientamento specifico dell'Ufficio nella presentazione di una istanza di sanatoria futura e nell'applicazione degli oneri urbanistici e dei costi di sanatoria da corrispondere, per le succitate irregolarità edilizie la scrivente, non ha quindi operato simulando i costi necessari per la pratica in sanatoria (oneri e spese), ma ha eseguito una stima prudentiale calcolando una decurtazione forfettaria del valore di stima nella misura del 10%.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, la villa unifamiliare, oggetto di stima, è stata edificata a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 16 del 22/02/1999 a seguito di richiesta del 16/12/1996;
- In data 20/04/1999 è stata presentata la Variante alla Concessione n. 16/1999 con DIA prot. n. 9758;
- In data 9/12/1999 è stata presentata la DIA in variante prot. n. 31359;
- In data 06/04/2000 è stata presentata la DIA in variante prot. n. 10196;
- In data 22/05/2000 è stata presentata la DIA in variante prot. n. 13608;
- In data 13/03/2003 al n. prot. 9113 è stata protocollata la Comunicazione ultimazione lavori.
- In data 02/10/2007 al n. prot. 30367 è stato rilasciato ai sigg. d'Annunzio, di Camillo, Cupito e Gallo il Certificato di Agibilità del fabbricato bifamiliare per civili abitazioni sito in Maddaloni alla via S. Eustachio.



A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati alla DIA in variante prot. n. 13608 e la planimetria catastale del sub 2, più precisamente:

- AL PIANO SEMINTERRATO: il garage sia dai grafici di progetto che da planimetria catastale risulta avere un'altezza di m 3,45, mentre da sopralluogo risulta un'altezza di m 2,98. Inoltre il ripostiglio, da grafico di progetto risulta accessibile direttamente dalla rampa carrabile, mentre da planimetria catastale risulta più piccolo ed accessibile da una porta. Allo stato attuale il ripostiglio presenta la consistenza dello stato dei luoghi conforme a quanto riportato nel grafico di progetto, ma risulta collocata una porta d'ingresso al locale, come si evince dai grafici a firma della scrivente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

### • Bene N° 1 - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203

Il LOTTO è ubicato nel Comune di Maddaloni, alla via Sant'Eustachio n. 203. Maddaloni costituisce un'appendice meridionale della città di Caserta con cui è strettamente conurbato. Parte del comune è situato lungo l'antico percorso della via Appia, nel tratto che dalla Capua d'epoca romana (oggi Santa Maria Capua Vetere) conduceva a Benevento. Tanta è la presenza di monumenti ed edifici storici, tra cui il Collegio Reale della provincia di Terra di Lavoro voluto da Giuseppe Bonaparte (oggi Convitto Nazionale Giordano Bruno), le tantissime chiese (tra cui la basilica minore del Corpus Domini) e l'acquedotto Carolino. La zona in cui è posto il Lotto presenta tutti i servizi a pochi passi di distanza, dista pochi chilometri dall'ospedale civile e dalla Clinica di cura San Michele. L'accesso alla villa avviene attraverso due cancelli, uno carrabile e uno pedonale, su Via Sant'Eustachio, dai quali tramite un cortile esterno si giunge al piano rialzato (terra). Inoltre dal cancello carrabile si giunge al piano seminterrato-garage, attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo armato industriale. La villa, identificata con il sub 1, è composta da quattro piani: piano seminterrato, piano terra (rialzato), piano primo e piano secondo. Inoltre il piano copertura è a terrazzo ed è raggiungibile dalla scala a chiocciola posta al piano secondo. Il piano seminterrato presenta il vano scala comune al piano seminterrato e

terra (rialzato), una cucina, la quale attraverso due gradini è posta ad una quota più alta rispetto al vano scala, il bagno di accesso dalla cucina, ed un deposito accessibile dal garage (sub 2 e individuato come bene n.2). Il piano terra (rialzato) presenta il cortile accessibile da due passaggi, uno carrabile uno pedonale. Dal cortile, attraverso gradini esterni, si giunge al porticato di entrata all'appartamento al piano terra. L'appartamento presenta un soggiorno con scala interna, due disimpegni, un bagno, una sala da pranzo che accede alla cucina, un balcone con accesso dalla cucina e dalla sala da pranzo, un vano scala di accesso al piccolo terrazzo. Il piano primo presenta un disimpegno di accesso con scala, quattro camere da letto, un bagno e un balcone di accesso dalla camera da letto 4. Il secondo piano presenta la scala che giunge al disimpegno di accesso al terrazzo, allo stenditoio, al bagno e al locale con scala a chiocciola. Inoltre dalla scala a chiocciola si arriva al piano copertura con terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 5581, Sub. 1, Categorìa A2

Valore di stima del bene: € 446.685,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accettare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "Periferica/%20Periferica/%20Espansione" di Maddaloni, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;

- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;

- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale si sono esaminati gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Inoltre nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzo €/mq. 1.500,00;
- reddito annuo €/mq. 55,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

$R$  = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespote da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato. Pertanto la quotazione media da assumere è un valore

immobiliare pari a €/mq. 1.500,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 55,00.

Esempi immobili in vendita:

**Quadrilocale a Maddaloni**



**175.000 €** € 185.000 € ↓ 5% Box auto compreso  
4 locali 140 m<sup>2</sup> con ascensore

La casa che hai sempre desiderato ti aspetta! Un appartamento al piano rialzato, circondato dal verde di un curato parco privato, con spazio esterno esclusivo dove goderti il tuo caffè al sole o cene sotto l...

1/24

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



**Villetta a schiera in via Sant'Eustachio, 122, Maddaloni**



**500.000 €** Box auto compreso  
8 locali 360 m<sup>2</sup>  
prestigiosa villa info.

12/35

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



**Trilocale in via Appia, 150, Maddaloni**



**210.000 €**  
3 locali 100 m<sup>2</sup> Piano rialzato con ascensore

Situato in uno dei quartieri più esclusivi della città con tutti i servizi a pochi passi di distanza, vendeся ampio appartamento di nuova costruzione con un'architettura che rispecchia i più moderni canoni di...

1/9

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



**Trilocale a Maddaloni**



**130.000 €**  
3 locali 75 m<sup>2</sup> 1° piano

appartamento in vendita di 75 mq ca. sito a maddaloni, posto al piano 1, composto da: cucina abitabile (tavola per 4 persone), soggiorno, 2 camere, bagno. posto auto singolo coperto, cantina.

1/26

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)



• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203**

Il garage ed il ripostiglio esterno, posti al piano seminterrato della villa unifamiliare oggetto di pignoramento, sono identificati al sub 2 della particella 5581 e rappresentano il bene n. 2 del Lotto Unico. Attraverso il cancello carrabile e la rampa carrabile si giunge dall'esterno sia al garage che al ripostiglio. Mentre al garage si giunge anche dall'interno, attraverso la scala interna che collega il piano

Valore di stima del bene: € 19.030,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando il criterio sintetico-comparativo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni. Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "Periferica/%20Periferica/%20Espansione" di Maddaloni, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale si sono esaminati gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Inoltre nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.



Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzo €/mq. 500,00;

Bene N° 1 - Villa Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203	297,79 mq	1.500,00 €/mq	€ 446.685,00	100,00%	€ 446.685,00
Bene N° 2 - Garage Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203	38,06 mq	500,00 €/mq	€ 19.030,00	100,00%	€ 19.030,00
Valore di stima:					€ 465.715,00



Valore di stima: € 465.715,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione forfettaria per irregolarità edilizie	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita all'asta	10,00	%

**Valore finale di stima: € 372.572,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caserta, li 04/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Carozza Michela



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203

Il LOTTO è ubicato nel Comune di Maddaloni, alla via Sant'Eustachio n. 203. Maddaloni costituisce un'appendice meridionale della città di Caserta con cui è strettamente conurbato. Parte del comune è situato lungo l'antico percorso della via Appia, nel tratto che dalla Capua d'epoca romana (oggi Santa Maria Capua Vetere) conduceva a Benevento. Tanta è la presenza di monumenti ed edifici storici, tra cui il Collegio Reale della provincia di Terra di Lavoro voluto da Giuseppe Bonaparte (oggi Convitto Nazionale Giordano Bruno), le tantissime chiese (tra cui la basilica minore del Corpus Domini) e l'acquedotto Carolino. La zona in cui è posto il Lotto presenta tutti i servizi a pochi passi di distanza, dista pochi chilometri dall'ospedale civile e dalla Clinica di cura San Michele. L'accesso alla villa avviene attraverso due cancelli, uno carrabile e uno pedonale, su Via Sant'Eustachio, dai quali tramite un cortile esterno si giunge al piano rialzato (terra). Inoltre dal cancello carrabile si giunge al piano seminterrato-garage, attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo armato industriale. La villa, identificata con il sub 1, è composta da quattro piani: piano seminterrato, piano terra (rialzato), piano primo e piano secondo. Inoltre il piano copertura è a terrazzo ed è raggiungibile dalla scala a chiocciola posta al piano secondo. Il piano seminterrato presenta il vano scala comune al piano seminterrato e terra (rialzato), una cucina, la quale attraverso due gradini è posta ad una quota più alta rispetto al vano scala, il bagno di accesso dalla cucina, ed un deposito accessibile dal garage (sub 2 e individuato come bene n.2). Il piano terra (rialzato) presenta il cortile accessibile da due passaggi, uno carrabile uno pedonale. Dal cortile, attraverso gradini esterni, si giunge al porticato di entrata all'appartamento al piano terra. L'appartamento presenta un soggiorno con scala interna, due disimpegni, un bagno, una sala da pranzo che accede alla cucina, un balcone con accesso dalla cucina e dalla sala da pranzo, un vano scala di accesso al piccolo terrazzo. Il piano primo presenta un disimpegno di accesso con scala, quattro camere da letto, un bagno e un balcone di accesso dalla camera da letto 4. Il secondo piano presenta la scala che giunge al disimpegno di accesso al terrazzo, allo stenditoio, al bagno e al locale con scala a chiocciola. Inoltre dalla scala a chiocciola si arriva al piano copertura con terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 5581, Sub. 1, Categoria A2

Destinazione urbanistica: PIANO URBANISTICO COMUNALE adottato con delibera della Giunta Comunale n.19 del 27/01/22, aggiornato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n.113 del 14/06/22 nonché' del controllo effettuato del posizionamento dei PLC, recepito esclusivamente per quelli oggetto di osservazioni. Aggiornato conformemente ai pareri di Enti e Istituzioni preposti. Revisionato come richiesto con nota pervenuta via pec in data 09 maggio 2024. INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ATTREZZATURE COLLETTIVE- TERRITORIO NORD ZONA B2 urbana di media densità edilizia (if= 2,00 mc/mq) DELLO STRALCIO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE - Approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 30/05/2024

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203

Il garage ed il ripostiglio esterno, posti al piano seminterrato della villa unifamiliare oggetto di pignoramento, sono identificati al sub 2 della particella 5581 e rappresentano il bene n. 2 del Lotto Unico. Attraverso il cancello carrabile e la rampa carrabile si giunge dall'esterno sia al garage che al ripostiglio. Mentre al garage si giunge anche dall'interno, attraverso la scala interna che collega il piano seminterrato e terra della villa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 5581, Sub. 2, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 372.572,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 372.572,00**

Bene N° 1 - Villa					
<b>Ubicazione:</b>	Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203				
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>			
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 5581, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	297,79 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	La villa unifamiliare è in buono stato di conservazione.				
<b>Descrizione:</b>	Il LOTTO è ubicato nel Comune di Maddaloni, alla via Sant'Eustachio n. 203. Maddaloni costituisce un'appendice meridionale della città di Caserta con cui è strettamente conurbato. Parte del comune è situato lungo l'antico percorso della via Appia, nel tratto che dalla Capua d'epoca romana (oggi Santa Maria Capua Vetere) conduceva a Benevento. Tanta è la presenza di monumenti ed edifici storici, tra cui il Collegio Reale della provincia di Terra di Lavoro voluto da Giuseppe Bonaparte (oggi Convitto Nazionale Giordano Bruno), le tantissime chiese (tra cui la basilica minore del Corpus Domini) e l'acquedotto Carolino. La zona in cui è posto il Lotto presenta tutti i servizi a pochi passi di distanza, dista pochi chilometri dall'ospedale civile e dalla Clinica di cura San Michele. L'accesso alla villa avviene attraverso due cancelli, uno carrabile e uno pedonale, su Via Sant'Eustachio, dai quali tramite un cortile esterno si giunge al piano rialzato (terra). Inoltre dal cancello carrabile si giunge al piano seminterrato-garage, attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo armato industriale. La villa, identificata con il sub 1, è composta da quattro piani: piano seminterrato, piano terra (rialzato), piano primo e piano secondo. Inoltre il piano copertura è a terrazzo ed è raggiungibile dalla scala a chiocciola posta al piano secondo. Il piano seminterrato presenta il vano scala comune al piano seminterrato e terra (rialzato), una cucina, la quale attraverso due gradini è posta ad una quota più alta rispetto al vano scala, il bagno di accesso dalla cucina, ed un deposito accessibile dal garage (sub 2 e individuato come bene n.2). Il piano terra (rialzato) presenta il cortile accessibile da due passaggi, uno carrabile uno pedonale. Dal cortile, attraverso gradini esterni, si giunge al porticato di entrata all'appartamento al piano terra. L'appartamento presenta un soggiorno con scala interna, due disimpegni, un bagno, una sala da pranzo che accede alla cucina, un balcone con accesso dalla cucina e dalla sala da pranzo, un vano scala di accesso al piccolo terrazzo. Il piano primo presenta un disimpegno di accesso con scala, quattro camere da letto, un bagno e un balcone di accesso dalla camera da letto 4. Il secondo piano presenta la scala che giunge al disimpegno di accesso al terrazzo, allo stenditoio, al bagno e al locale con scala a chiocciola. Inoltre dalla scala a chiocciola si arriva al piano copertura con terrazzo.				
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO				
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI				
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai sigg. D'Annunzio Antonio e Di Camillo Anna (esecutati). Il Verbale di accesso del 06/06/2025 riporta che "... gli esecutati sono momentaneamente assenti al momento dell'accesso ...". Infatti alla data del sopralluogo del 06/06/2025, era presente il sig. D'Annunzio Gabriele (figlio degli esecutati).				

**Bene N° 2 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Maddaloni (CE) - Via Sant'Eustachio 203		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 5581, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage con il ripostiglio esterno, posti al piano seminterrato della villa unifamiliare, sono in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il garage ed il ripostiglio esterno, posti al piano seminterrato della villa unifamiliare oggetto di pignoramento, sono identificati al sub 2 della particella 5581 e rappresentano il bene n. 2 del Lotto Unico. Attraverso il cancello carrabile e la rampa carrabile si giunge dall'esterno sia al garage che al ripostiglio. Mentre al garage si giunge anche dall'interno, attraverso la scala interna che collega il piano seminterrato e terra della villa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai sigg. D'Annunzio Antonio e Di Camillo Anna (esecutati). Il Verbale di accesso del 06/06/2025 riporta che "... gli esecutati sono momentaneamente assenti al momento dell'accesso ...". Infatti alla data del sopralluogo del 06/06/2025, era presente il sig. D'Annunzio Gabriele (figlio degli esecutati).		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASERTA/SMCV il 11/04/2024

Reg. gen. 14660 - Reg. part. 12044

A favore di BANCA STABIESE SPA

Contro D'Annunzio Antonio, Di Camillo Anna



### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MADDALONI (CE) - VIA SANT'EUSTACHIO 203

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASERTA/SMCV il 11/04/2024

Reg. gen. 14660 - Reg. part. 12044

A favore di BANCA STABIESE SPA

Contro D'Annunzio Antonio, Di Camillo Anna

