



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni  
G.E.: Dott.ssa Linda Catagna  
Procedura: [REDACTED]  
RG 32/2024

### LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo, sito in Maddaloni in Via Santa Margherita n. 47 e con superficie commerciale di 209 m<sup>2</sup>. Dalla porta di ingresso si accede alla sala da pranzo dotata di balcone; l'abitazione è dotata di un secondo accesso che allo stato attuale risulta tamponato internamente. Sulla destra della sala da pranzo troviamo la cucina munita di bagno; mentre sulla sinistra della sala da pranzo si accede al soggiorno ed alle due camere da letto di cui una dotata di balcone; infine, a mezzo di scala a chiocciola posta nel soggiorno si accede al sottotetto composto da due ambienti ed un bagno. L'appartamento confina a nord con altra proprietà (subalterno 12), a sud con vano scala, altra proprietà (subalterno 11) e con affaccio su cortile comune (particella 5492), ad est con Via Santa Margherita e altra proprietà (subalterno 11) e ad ovest con altra proprietà (subalterno 25) e con affaccio su cortile comune (particella 5492). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Maddaloni al Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21, Piano 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23, Superficie Totale 272 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 263 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 205 m<sup>2</sup>. Il cespite è inserito all'interno di un fabbricato storico costruito in data antecedente al 1940 (risalente al 1855). Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione della divisione interna, un cambio prospettico, l'ampliamento della volumetria per la realizzazione del bagno al piano primo e del sottotetto che non risulta accatastato. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica e catastale con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima in **€ 2.880,96 (Duemilaottocentottanta/96)** da detrarre al valore dell'immobile, inoltre si dovrà procedere a sanare l'ampliamento di volumetria attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e a regolarizzare l'abitabilità per quanto riguarda il sottotetto, il cui costo complessivo si stima in **€ 4.800,00 (Quattromilaottocento/00)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà necessario procedere alla redazione della pratica DOCFA il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile. Il cespite non fa parte di un'unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30.09.2015 e con validità di 10 anni, con il quale si attesta che l'immobile rientra nella classe energetica "G".

**PREZZO BASE piena proprietà euro € 90.000,00 (Novantamila/00).**



[REDACTED]  
Attività Tecnico-Scientifica  
in Ambito Forense

☎ 079 339 56 00 📧 [terminologia@tribunale.it](mailto:terminologia@tribunale.it) 📍 Via Diaz, 6 - Napoli 80133

