

- LOTTO N. 3 -

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto
Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 5666 sub 24 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 20)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente sul corso Umberto, nel centro storico del comune di S. Maria C. V. nei pressi di Piazza San Pietro, a circa 250 m dal corso Principale. L'intero stabile, realizzato agli inizi del secolo scorso, possiede una struttura portante in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falda e si articola per due livelli fuori terra. L'intero immobile si trova ad angolo tra via Vittorio Emanuele (già via Marotta) e corso Umberto con affaccio diretto proprio su quest'ultimo ed è destinato in parte a uso commerciale (il piano terra) e in parte ad uso residenziale (il piano primo) e grazie ad una recente ristrutturazione, versa in sufficienti condizioni di conservazione.

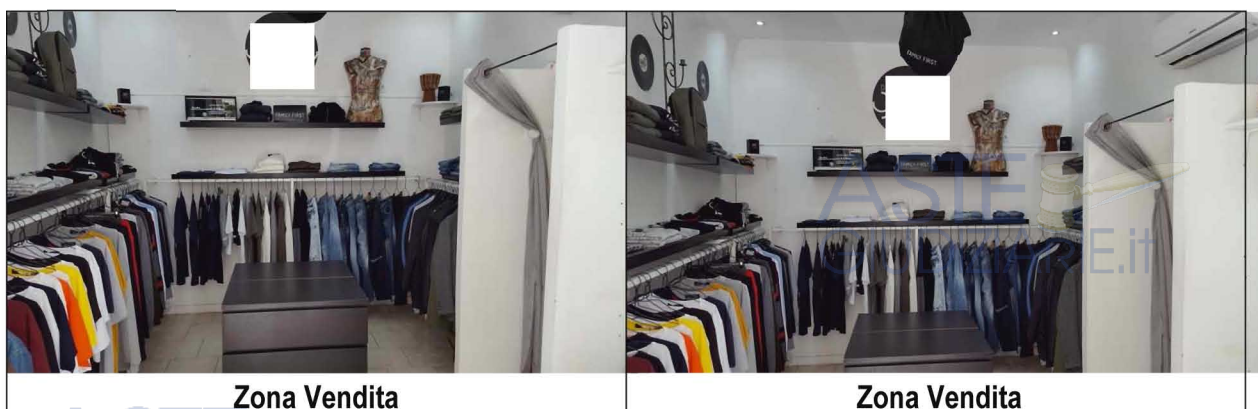


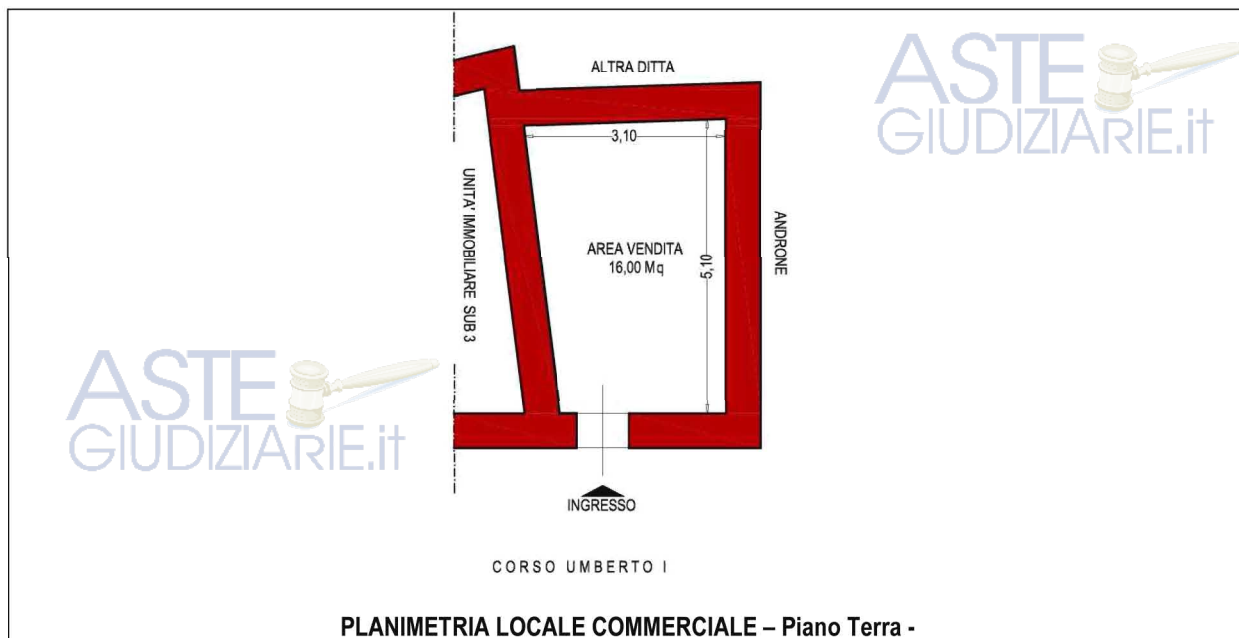
L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile ad angolo tra Corso Umberto e Via Vittorio Emanuele (già via Marotta), attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.IIa 5666 sub 24 cat. C/1**, classe 6, consistenza 14 mq, Rendita € 433,82 piano terra, correttamente in ditta a per la quota di proprietà di
1/6 bene personale. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza della denuncia di successione legittima del padre, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria) in data 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P. 21210.

Il negozio, a cui si accede tramite un portoncino in ferro di colore bianco che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **16,00 mq**, per un'altezza netta interna di 400 cm ed è composta da un unico vano destinato alla vendita, privo di servizio igienico. Il tutto confinante a nord con altra ditta, a ovest con altra unità sub 3, a sud con corso Umberto e ad est con androne comune (Cfr. Allegato n. 21).

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità commerciale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 22) accertata nel corso del sopralluogo.

- ACCESSI AL NEGOZIO: L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (corso Umberto), tramite un portoncino in ferro di colore bianco.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in ferro e tavelloni e con copertura a falde che, grazie ad una recente ristrutturazione, versa in sufficienti condizioni di conservazione.
- MURATURE: Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 40-50cm, per le murature esterne. Tutte le pareti dell'unità risultano intonacate e tinteggiate e in sufficienti condizioni di conservazione.
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, in sufficienti condizioni di conservazione.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La porta di accesso al negozio è in ferro di colore bianco. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'unico accesso. L'unità possiede inoltre due piccole vetrine, con una profondità di circa 20 cm che danno direttamente sulla strada pubblica.
- IMPIANTI: È presente esclusivamente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia che da un esame visivo, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta funzionante e in sufficiente stato di conservazione. Il negozio è privo di servizio igienico e di impianto di approvvigionamento idrico e di scarico delle acque reflue.
- STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate il locale commerciale si presenta in **sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.**





Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 3: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDTA	SUD	SI	16,00	H=400
TOTALE SUPERFICIE UTILE				16,00	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozio	16,00	1,00	16,00
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			16,00

- LOTTO N. 4 -

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.Ila 5666 sub 3 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 23 e 24)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente sul corso Umberto, nel centro storico del comune di S. Maria C. V. nei pressi di Piazza San Pietro, a circa 250 m dal corso Principale. L'intero stabile, realizzato agli inizi del secolo scorso, possiede una struttura portante in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falda e si articola per due livelli fuori terra.

L'intero immobile si trova ad angolo tra via Vittorio Emanuele (già via Marotta) e corso Umberto con affaccio diretto proprio su quest'ultimo ed è destinato in parte a uso commerciale (il piano terra) e in parte ad uso residenziale (il piano



primo) e grazie ad una recente ristrutturazione, versa in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile ad angolo tra Corso Umberto e Via Vittorio Emanuele (già via Marotta), attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.Ila 5666 sub 3 cat. C/1**, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 37mq, Rendita € 639,58 piano terra, correttamente in ditta a R _____ per la quota di proprietà di 15/108 → (5/36) bene personale. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza della denuncia di successione legittima del padre, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria) in data 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P. 21210.

Il negozio allo stato rustico, a cui si accede tramite una serranda avvolgibile priva di infisso interno, si affaccia direttamente sulla strada pubblica e si sviluppa su una superficie utile di circa **26,31mq**, per un'altezza netta interna di 400 cm ed è composta da un unico vano destinato alla vendita privo di servizio igienico e in parte soppalcato. Il tutto confinante a nord con altra unità immobiliare, a ovest con via Vittorio Emanuele (già via Marotta), a sud con corso Umberto I e ad est con altra unità immobiliare sub 24 (Cfr. Allegato n. 21).

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità commerciale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 25) accertata nel corso del sopralluogo.

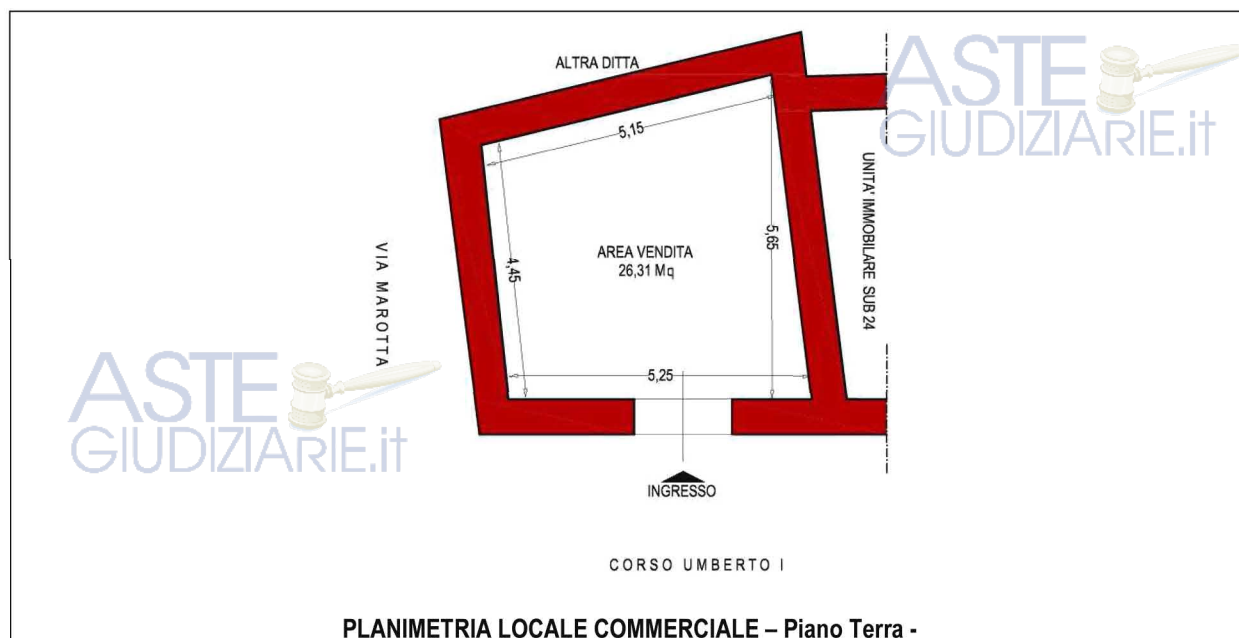
- ACCESSI AL NEGOZIO: L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (corso Umberto), tramite una serranda avvolgibile priva di infisso.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in ferro e tavelloni e con copertura a falde che, grazie ad una recente ristrutturazione, versa in sufficienti condizioni di conservazione.
- MURATURE: Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 40-50cm, per le murature esterne. Tutte le pareti dell'unità risultano intonacate e tinteggiate ma in pessime condizioni di conservazione.
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle di antica fattura in pessime condizioni di conservazione.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: L'unità è priva di infissi, ad eccezione di una serranda avvolgibile a protezione dell'unico accesso.
- IMPIANTI: È presente un impianto elettrico a vista (non a norma) che non è stato possibile verificare, in quanto al momento del sopralluogo l'unità non era allacciata alla rete di distribuzione. Il tutto versa in pessime condizioni di conservazione.
- STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate il locale commerciale si presenta in **pessime condizioni di manutenzione e conservazione.**



Zona Vendita



Soppalco



Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 4: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDITA	SUD	SI	26,31	H=400
TOTALE SUPERFICIE UTILE				26,31	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

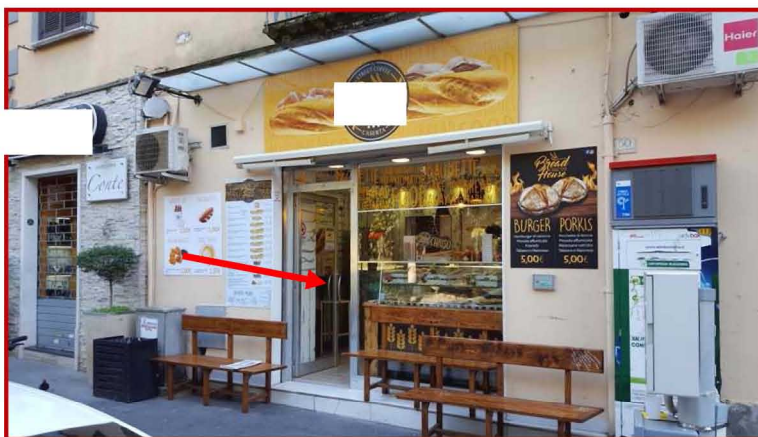
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozio	26,31	1,00	26,31
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			26,31

- LOTTO N. 5 -

Locale commerciale in Caserta in Piazza Vanvitelli n. 50

Catasto Fabbricati Foglio 500 p.Ila 572 sub 2 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 26 e 27)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente su Piazza Vanvitelli, nel centro storico del comune di Caserta, a circa 50 m da via Mazzini. L'intero stabile, realizzato agli inizi del secolo scorso, possiede una struttura portante in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falda e si articola per quattro livelli fuori terra. L'intero immobile fa parte della cortina stradale di piazza Vanvitelli con affaccio diretto proprio su quest'ultima ed è destinato in parte a uso commerciale (il piano terra) e in parte ad uso residenziale (il piano primo, secondo e terzo) e versa in sufficienti condizioni di conservazione.



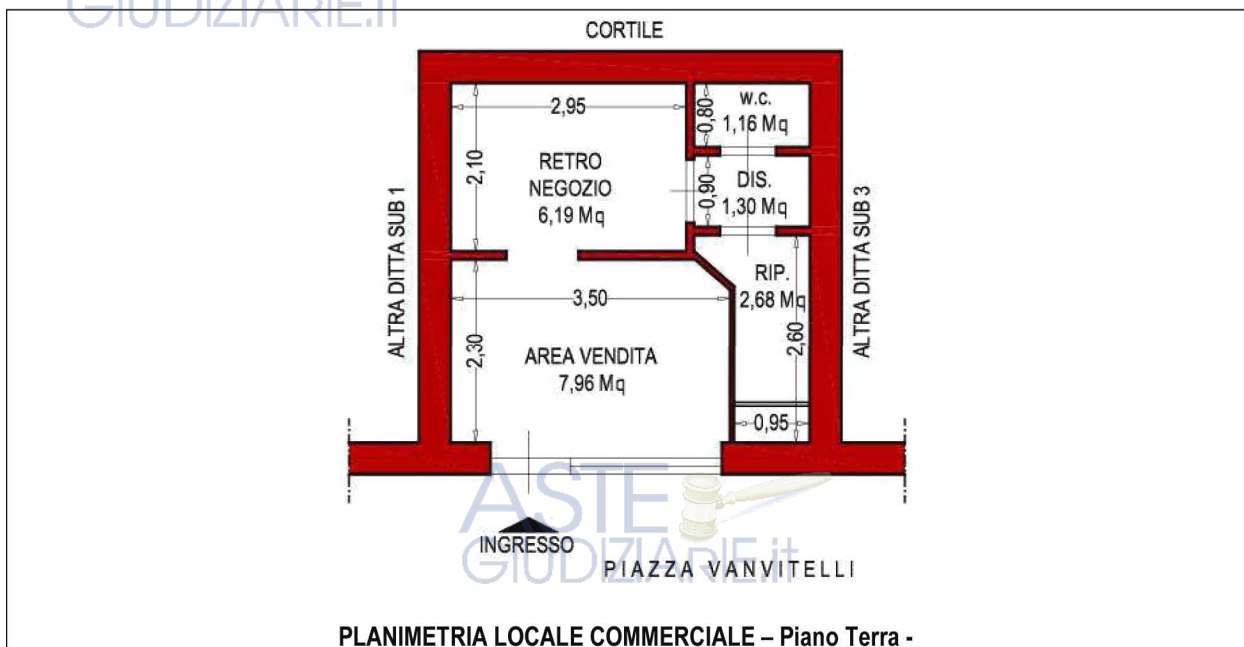
L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di Piazza Vanvitelli, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Caserta al **foglio 500 p.Ila 572 sub 2 cat. C/1**, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 24 mq, Rendita € 508,19 piano terra, correttamente in ditta a per la quota di ¼ di proprietà e ¼ di nuda proprietà. Tale _____ unità è pervenuta alla stessa in forza del Decreto di Trasferimento Immobili del 08.11.2005, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria) in data 30.11.2005 ai nn. R.G. 64727 e R.P. 34750. Il regime patrimoniale vigente tra i coniugi al momento dell'acquisto dell'immobile in parola, risulta essere di comunione dei beni. In tale atto, inoltre, vi è una riserva di usufrutto a favore dei sig.ri e

Il negozio, a cui si accede tramite un portoncino in alluminio di colore grigio che affaccia direttamente sulla piazza pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **19,29 mq**, per un'altezza netta interna di 360 cm ed è composta da un vano adibito alla somministrazione e vendita e da un retrobottega per la preparazione degli alimenti, oltre ad un servizio igienico preceduto da antibagno e da un ripostiglio.

Il tutto confinante a nord con Piazza Vanvitelli, a ovest con altra unità immobiliare sub 1, a sud con cortile comune e ad est con altra unità immobiliare sub 3.

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità commerciale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 28) accertata nel corso del sopralluogo.

- **ACCESSI AL NEGOZIO:** L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (Piazza Vanvitelli), tramite un portoncino in alluminio di colore bianco.
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in sufficienti condizioni di conservazione.
- **MURATURE:** Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 50-70 cm, per le murature esterne e con tramezzi in laterizio forato di spessore 10 cm. Tutte le pareti dell'unità risultano intonacate e tinteggiate e in sufficienti condizioni di conservazione.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Gli ambienti interni risultano pavimentati in parte (zona vendita) con pavimentazione in legno e in parte (retrobottega e servizi) con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti del retrobottega e del servizio igienico risultano rivestite con piastrelle quadrate di colore bianco. Il tutto versa in buone condizioni di conservazione.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** La porta di accesso al negozio è in alluminio di colore grigio. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'unico accesso.
- **IMPIANTI:** È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di condizionamento. Da un esame visivo sugli impianti, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta che gli stessi sono funzionanti e in sufficiente stato di conservazione.
- **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE:** Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate il locale commerciale si presenta in **buone condizioni di manutenzione e conservazione**



Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 5: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDITA	NORD	SI	7,96	H=360
TERRA	RETRO	-	NO	6,19	H=360
TERRA	DISIMPEGNO	-	NO	1,30	H=360
TERRA	RIPOSTIGLIO	-	NO	2,68	H=360
TERRA	W.C.	-	NO	1,16	H=360
TOTALE SUPERFICIE UTILE				19,29	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, soppalchi, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozio	19,29	1,00	19,29
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			19,29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- LOTTO N. 6 --

Appartamento in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria n. 8

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.IIa 5426 sub 1 cat. A/2 (Cfr. Allegato n. 29 e 30).

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento al piano rialzato, ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione in via Martiri d'Ungheria n. 8, in una zona semicentrale del comune di

S. Maria C. V. a circa 500 m dal centro cittadino. L'intero stabile è stato realizzato agli inizi degli anni '70 e successivamente ha subito degli interventi di ristrutturazione tra la fine degli anni '90 e l'inizio degli anni 2000. Attualmente versa in mediocri condizioni di



conservazione con locali problemi di distacco degli intonaci sui frontalini dei balconi e con problemi di dilavamento sulla facciata est. Risulta articolato su quattro livelli fuori terra e uno interrato, collegati tra loro mediante una scala in c.a. e un ascensore comune, ed è composto da 3 unità abitative, un deposito e un garage, oltre ai beni comuni non censibili, costituiti dal sub 6 (cortile), sub 7 (vano scala), sub 8 (ascensore), sub 9 (porticato) e sub 10 (giardino). Lo stabile è recintato sui quattro lati e gode di un duplice accesso, uno da via Martiri d'Ungheria e l'altro dalla traversa privata di via Aldo Moro. I cancelli d'ingresso sono in ferro, con doppia anta a battente ad apertura automatizzata.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un appartamento al piano rialzato dello stabile di via Martiri d'Ungheria, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 5 p.IIa 5426 (ex p.IIa331) sub 1 cat. A/2**, correttamente in ditta a Rper la quota di 1/1 di nuda proprietà. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Leonardo La Porta del 30.12.1990, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria) in data 09.02.1991 ai nn. R.G. 5277 e R.P. 4849. In tale atto, inoltre, vi è una riserva di usufrutto con diritto di accrescimento a favore dei sig.ri Ro (vivente alla data di redazione della perizia).

L'abitazione, a cui si accede tramite un portoncino in legno che affaccia sulla scala comune sub 7, si sviluppa su una superficie utile di circa **98,66 mq**, per un'altezza netta interna di 315 cm ed è composta da ingresso, cucina, disimpegno, quattro camere pluriuso e un unico servizio igienico, oltre

tre balconi per una superficie complessiva di circa **15,42 mq.** Il tutto confinante a nord con cortile sub 6 (b.c.n.c. a tutti i sub) e p.lla 304, a ovest con cortile sub 6 (b.c.n.c. a tutti i sub) e via Martiri d'Ungheria, a sud con cortile sub 6 (b.c.n.c. a tutti i sub) e p.lla 5397, e ad est in con porticato sub 9, vano scala sub 7 e ascensore sub 8 (b.c.n.c. a tutti i sub) (Cfr. Allegato n. 31 e 32).

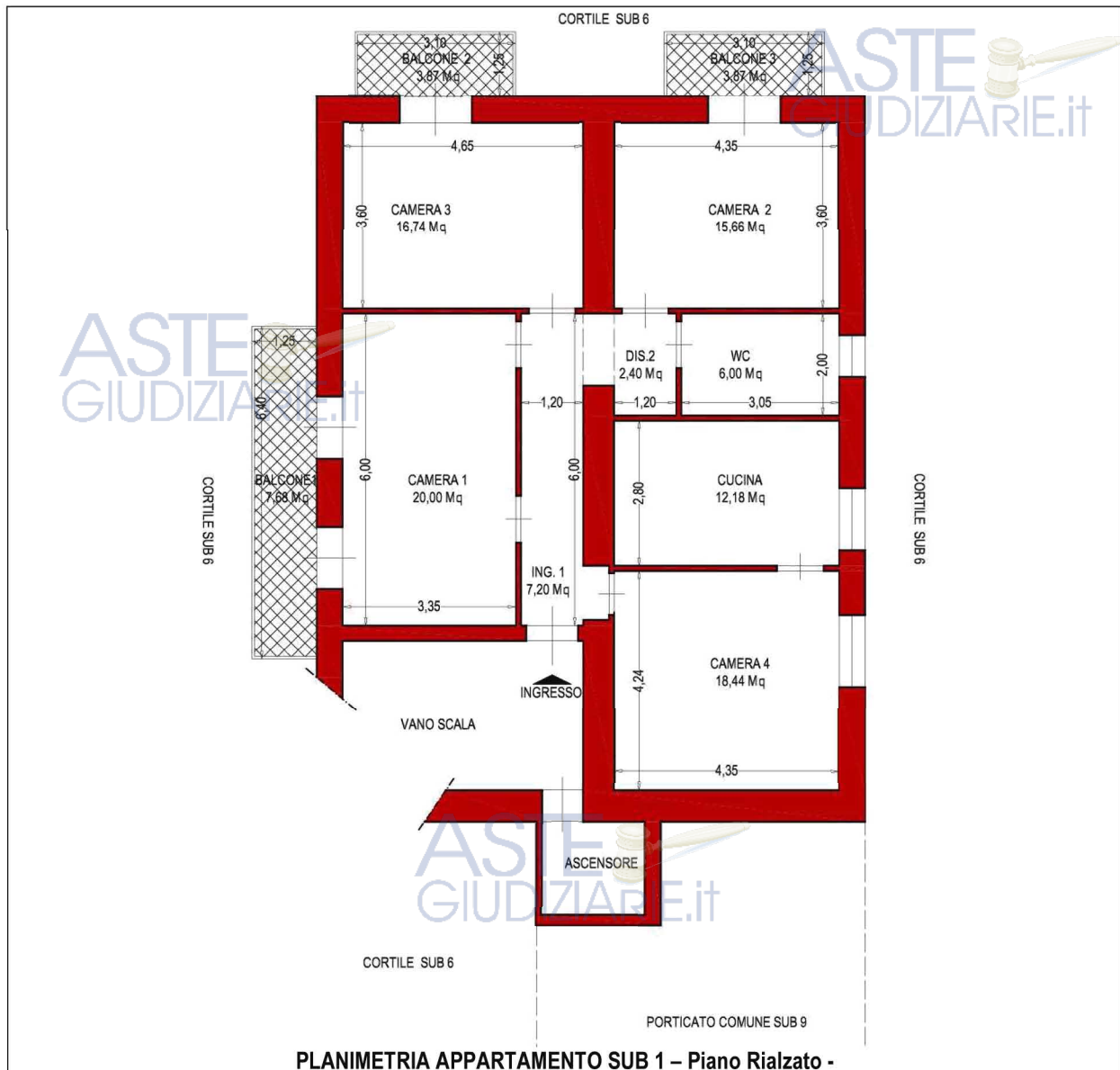
Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità residenziale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 33) accertata nel corso del sopralluogo.

- **ACCESSI ALL'ABITAZIONE:** L'accesso all'appartamento del piano rialzato avviene direttamente dal vano scala comune (sub 7), tramite un portoncino in legno a singolo battente.
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un sistema misto in muratura di tufo locale con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in mediocre stato di conservazione.
- **MURATURE:** Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 40-50 cm, per le murature esterne, e da laterizi forati di 10 cm per i tramezzi interni. Tutte le pareti dell'abitazione risultano intonacate e dotate di parati risalenti agli anni 90, in mediocri condizioni di conservazione, ad eccezione degli intonaci del soffitto della cucina che risultano compromessi e in pesseime condizioni di conservazione, a causa di vecchia infiltrazione d'acqua dall'unità superiore.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Gli ambienti interni risultano pavimentati con parquet risalente alla fine degli anni 90 di media fattura e in mediocri condizioni di conservazione, mentre la cucina e il servizio igienico risultano pavimentati con piastrelle quadrate di colore chiaro. Le pareti dell'unico servizio igienico risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro, così come quelle della cucina. I balconi, invece, sono pavimentati con piastrelle antigelive di colore tipo cotto di forma quadrata. Il tutto in mediocri condizioni di conservazione.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Le porte interne sono in legno di colore bianco ad unico battente, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in legno anch'esso di colore bianco. Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiana esterna in legno di colore scuro; non sono presenti grate antintrusione. Il tutto in mediocri condizioni di conservazione.
- **IMPIANTI:** È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento collegato a dei radiatori in

ghisa. L'unità possiede anche gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (citofono, telefono e tv). In generale tutti gli impianti risalgono alla fine degli anni '90 e risultano essere in sufficiente condizioni di conservazione.

- STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate l'unità abitativa (che attualmente è utilizzata come deposito) si presenta in **mediocri condizioni di manutenzione e conservazione**





Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

LOTTO 6: APPARTAMENTO PIANO RIALZATO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
RIALZATO	INGRESSO	-	NO	7,20	H=315
RIALZATO	CUCINA	NORD	NO	12,18	H=315
RIALZATO	CAMERA 1	SUD	SI	20,00	H=315
RIALZATO	CAMERA 2	OVEST	SI	15,66	H=315