

RIALZATO	CAMERA 3	OVEST	SI	16,74	H=315
RIALZATO	CAMERA 4	NORD	SI	18,44	H=315
RIALZATO	DISIMPEGNO	-	NO	2,40	H=315
RIALZATO	W.C.	NORD	SI	6,00	H=315
TOTALE SUPERFICIE UTILE				98,62	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
RIALZATO	BALCONE 1	SUD	SI	7,68	H=315
RIALZATO	BALCONE 2	OVEST	SI	3,87	H=315
RIALZATO	BALCONE 3	OVEST	SI	3,87	H=315
TOTALE SUPERFICIE UTILE				15,42	

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)
Appartamento	98,62	1,00	98,62
Accessori (Balconi)	15,42	0,25-	3,85
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			102,47

-- LOTTO N. 7 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.lla 5426 sub 2 cat. A/2 (Cfr. Allegato n. 34 e 35)

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento articolato tra piano primo e secondo, 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 distaccamento 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 duplex tra piano primo e secondo dello stabile di via Martiri d'Ungheria, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **folio 5 p.lla 5426 (ex p.lla331) sub 2 cat. A/2**, correttamente in ditta a per la quota di 1/1 di nuda proprietà. Tale unità deriva dalla fusione catastale avvenuta il 07.03.2013 dove sono stati soppressi i vecchi identificativi p.lla 331 sub 2 e sub 3 ed è stata costituita l'attuale unità immobiliare p.lla 5426 sub 2.

L'unità originariamente identificata con p.lla 331 sub 2 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 (deceduto in data (vivente alla data di redazione della perizia).

Diversamente l'unità originariamente identificata con p.lla 331 sub 3 è pervenuta alla stessa in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Vincenzo Barletta del 29.12.1995, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria) in data 26.01.1996 ai nn. R.G. 2369 e R.P. 2036. In tale atto, inoltre, vi è una riserva di usufrutto con diritto di accrescimento a favore dei sig.ri R) e F (vivente alla data di redazione della perizia).

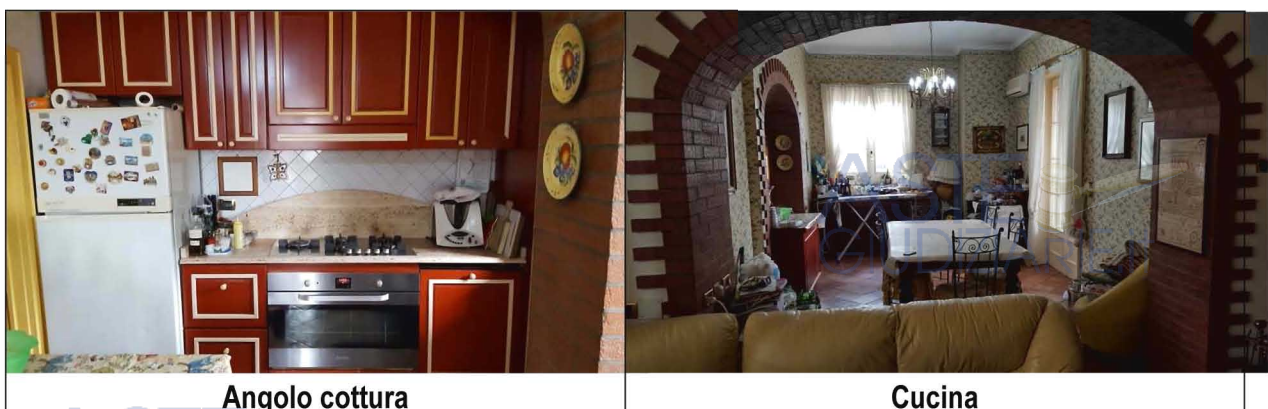
L'abitazione, a cui si accede tramite un portoncino in legno che affaccia sulla scala comune sub 7, è articolata su due livelli (primo e secondo) collegati mediante una scala interna in legno e si sviluppa su una superficie utile di circa **231,68 mq**, per un'altezza netta interna di 340 cm (ad eccezione di una parte del soggiorno alta 325 cm) ed è composta, il piano primo da ingresso, angolo cottura, lavanderia, sala da pranzo, disimpegno, un ampio soggiorno e da un servizio igienico, mentre il piano secondo è composto da due disimpegni, tre camere da letto, due cabine armadio, uno studio e tre servizi igienici. Inoltre l'unità possiede un terrazzo e tre balconi al piano primo e un terrazzo coperto e tre balconi al piano secondo per una superficie complessiva di circa **84,09 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 parte con altra unità immobiliare sub 5 e in parte con giardino sub 10 (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. 36 e 37) accertato nel corso del sopralluogo.

- ACCESSI ALL'ABITAZIONE: L'appartamento duplex gode di un duplice accesso, uno dal piano primo e l'altro dal piano secondo che immettono direttamente al vano scala comune (sub 7), tramite dei portoncini 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 mediocri condizioni 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 del soggiorno che risultano compromessi e in pessime condizioni di conservazione, a causa di vecchia infiltrazione di acqua dall'unità superiore.

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Gli ambienti della zona giorno risultano tutti pavimentati con piastrelle quadrate con colori chiari ad eccezione della cucina che ha delle piastrelle tipo cotto il tutto risalente alla fine degli anni 90 di buona fattura e in sufficienti condizioni di conservazione. Gli ambienti della zona notte invece sono dotati di parquet con varie fantasie. Le pareti dell'unico servizio igienico risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro, così come quelle dell'angolo cottura e dell'adiacente lavanderia. I balconi, invece, sono pavimentati con piastrelle antigelive di colore tipo cotto di forma quadrata. Il tutto in sufficienti 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 con doppio vetro. Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiana esterna in legno di colore scuro e sono dotate di grate antintrusione. Il tutto in sufficiente condizione 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 funzionanti e in sufficienti 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 **sufficiente condizioni e conservazione ad eccezione di parte del soggiorno che si presenta in mediocri condizioni.**





Soggiorno



Soffitto soggiorno



Ingresso



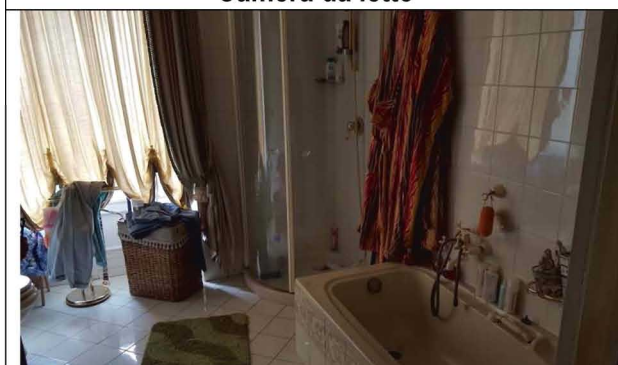
Terrazzo piano primo



Camera da letto



Camera da letto



W.C.



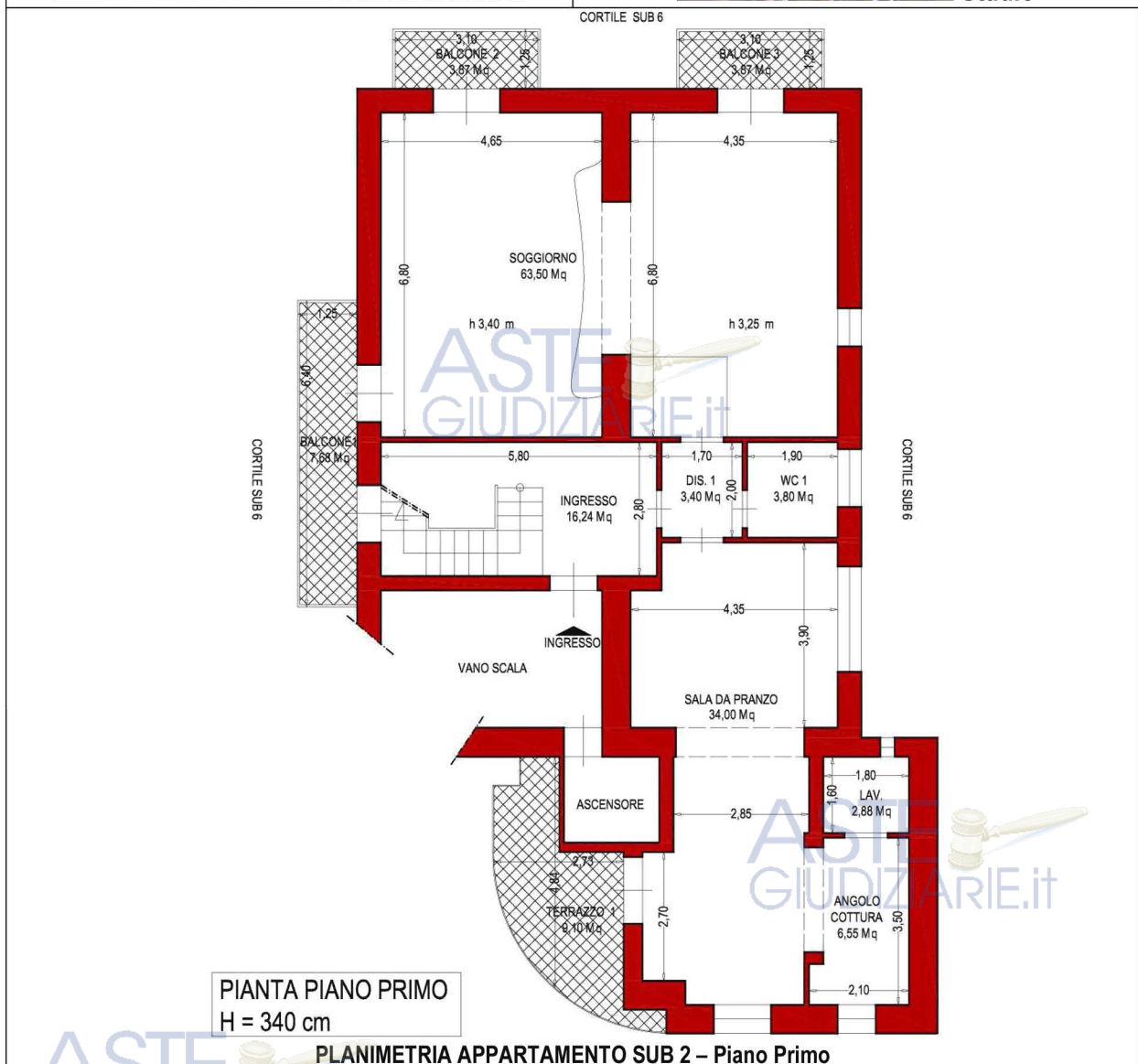
Terrazzo coperto piano secondo

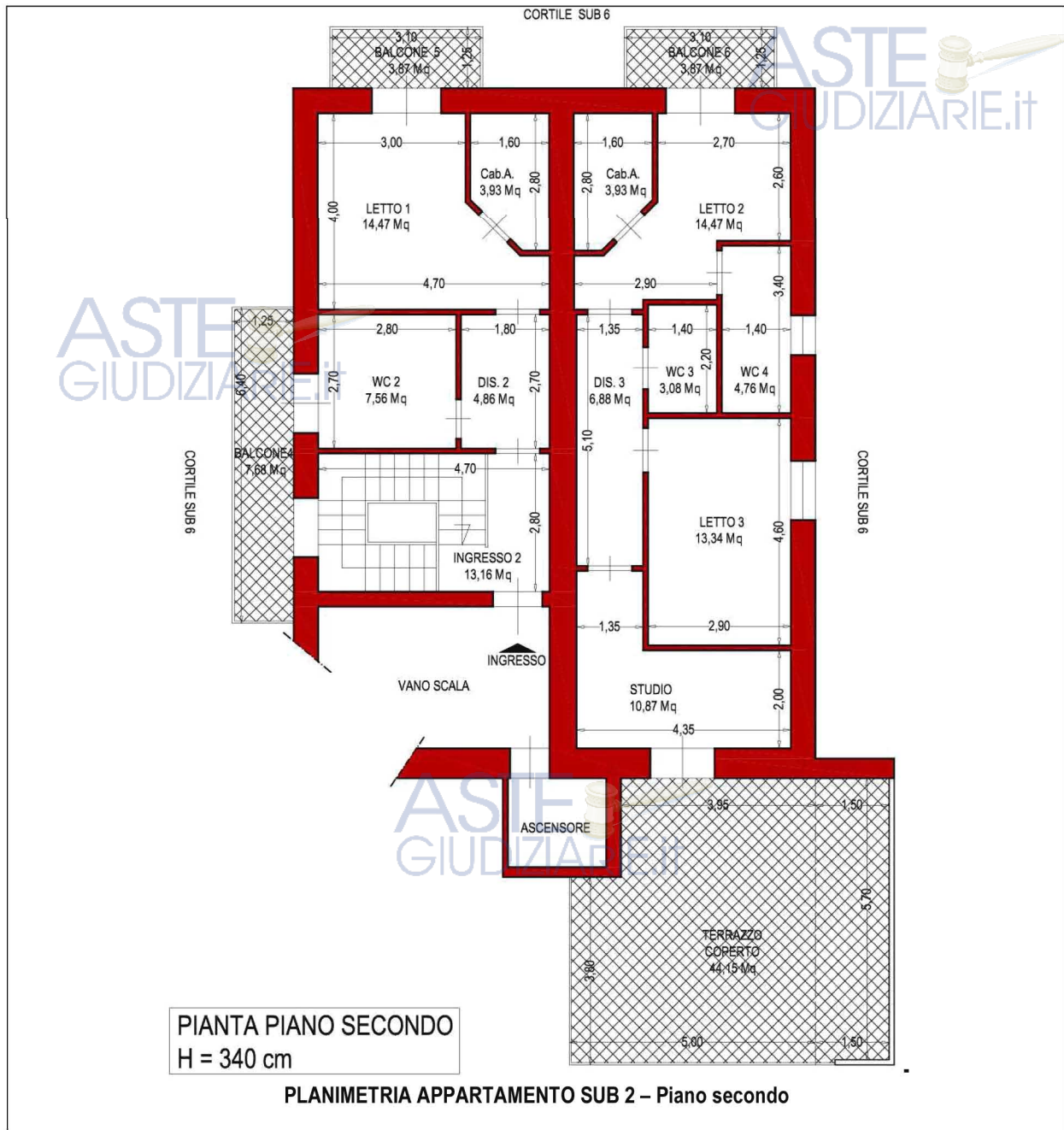


Cabina armadio.



Studio





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

LOTTO 7: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
PRIMO	INGRESSO	SUD	SI	16,24	H=340
PRIMO	DISIMPEGNO 1	-	NO	3,40	H=340
PRIMO	SOGGIORNO	SUD-OVEST	SI	63,50	H=340
PRIMO	SALA PRANZO	NORD	SI	34,00	H=340
PRIMO	ANGOLO COTTUR.	NORD	SI	6,55	H=340
PRIMO	LAVANDERIA	OVEST	SI	2,88	H=340
PRIMO	W.C.	NORD	SI	3,80	H=340
SECONDO	INGRESSO 2	SUD	SI	13,16	H=340
SECONDO	DISIMPEGNO 2	-	NO	4,86	H=340
SECONDO	LETTO 1	OVEST	SI	14,47	H=340
SECONDO	LETTO 2	OVEST	SI	14,47	H=340
SECONDO	LETTO 3	NORD	SI	13,34	H=340
SECONDO	STUDIO	EST	SI	10,87	H=340
SECONDO	DISIMPEGNO 3	-	NO	6,88	H=340
SECONDO	CABINA 1	-	NO	3,93	H=340
SECONDO	CABINA 2	-	NO	3,93	H=340
SECONDO	W.C. 2	SUD	SI	7,56	H=340
SECONDO	W.C. 3	-	NO	3,08	H=340
SECONDO	W.C. 4	OVEST	SI	4,76	H=340
TOTALE SUPERFICIE UTILE				231,68	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
PRIMO	BALCONE 1	SUD	SI	7,68	H=340
PRIMO	BALCONE 2	OVEST	SI	3,87	H=340
PRIMO	BALCONE 3	OVEST	SI	3,87	H=340
PRIMO	TERRAZZO	SUD	SI	9,10	H=340
SECONDO	BALCONE 4	SUD	SI	7,68	H=340
SECONDO	BALCONE 5	OVEST	SI	3,87	H=340
SECONDO	BALCONE 6	OVEST	SI	3,87	H=340
SECONDO	TERRAZZO COP.	SUD-EST	SI	44,15	H=340
TOTALE SUPERFICIE UTILE				84,09	

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)
Appartamento	231,68	1,00	231,68
Accessori (Balconi)	84,09	0,25-(fino a 25mq) 0,10 (oltre 25 mq)	6.25+5.90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			243,83

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it