

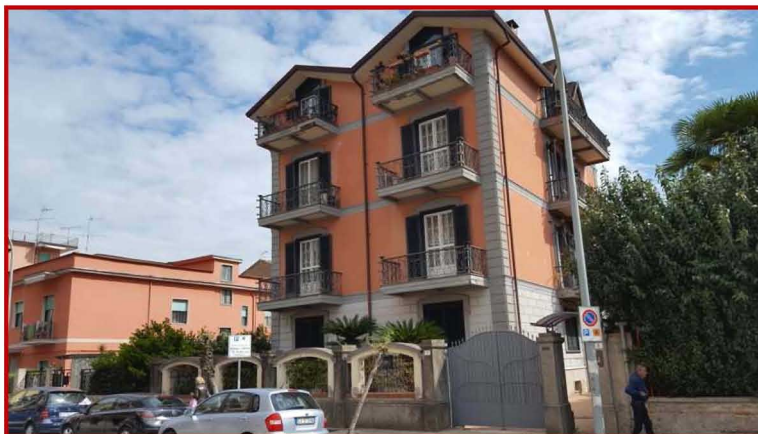
-- LOTTO N. 8 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.IIa 5426 sub 3 cat. C/2 (Cfr. Allegato n. 38 e 39).

L'unità in oggetto è costituita da un deposito utilizzato come tavernetta al piano seminterrato, 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 deposito (utilizzato come tavernetta) al piano seminterrato 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.IIa 331) sub 3 cat. C/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.IIa 331 sub 2 e sub 3 ed è stata costituita l'attuale unità immobiliare p.IIa 5426 sub 3.

L'unità originariamente identificata con p.IIa 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 (deceduto in data) e (vivente alla data di redazione della perizia).

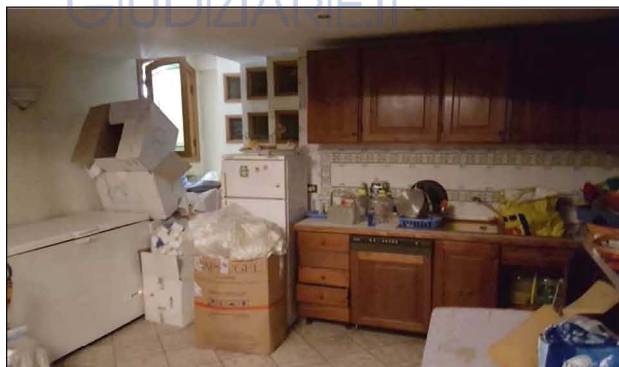
Il deposito, a cui si accede tramite un portoncino in ferro che affaccia sulla scala comune sub 7, si trova al piano seminterrato e si sviluppa su una superficie utile di circa **101,25 mq**, per un'altezza netta interna di 245 cm ed è composta da cucina/tinello, sala pluriuso, ripostiglio, sottoscala e un unico servizio igienico. 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 con terrapieno (Cfr. Allegato n. 31 e 32).

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità non residenziale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 40) accertato nel corso del sopralluogo.

- **ACCESSI AL DEPOSITO:** L'accesso al deposito è consentito tramite un portoncino in ferro ad unico battente che immette direttamente sul vano scala comune (sub 7).
- **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 tinteggiate con diffusi problemi di umidità di risalita, che hanno portato al distaccamento di parte degli intonaci e della tinteggiatura (per circa 50 cm dal pavimento), in mediocri condizioni di conservazione.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Gli ambienti della zona giorno risultano tutti pavimentati con piastrelle quadrate con colori chiari risalenti alla fine degli anni 90 di media fattura e in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti dell'unico servizio igienico risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro, così come quelle della parete dove è montata la cucina. Il tutto in mediocri condizioni di conservazione.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Le porte interne sono in legno di color ciliegio ad unico battente, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in legno di colore bianco con doppio vetro. 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

alluminio. 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 **mediocri condizioni e conservazione.**



Cucina/Tinello



Pluriuso



W.c.



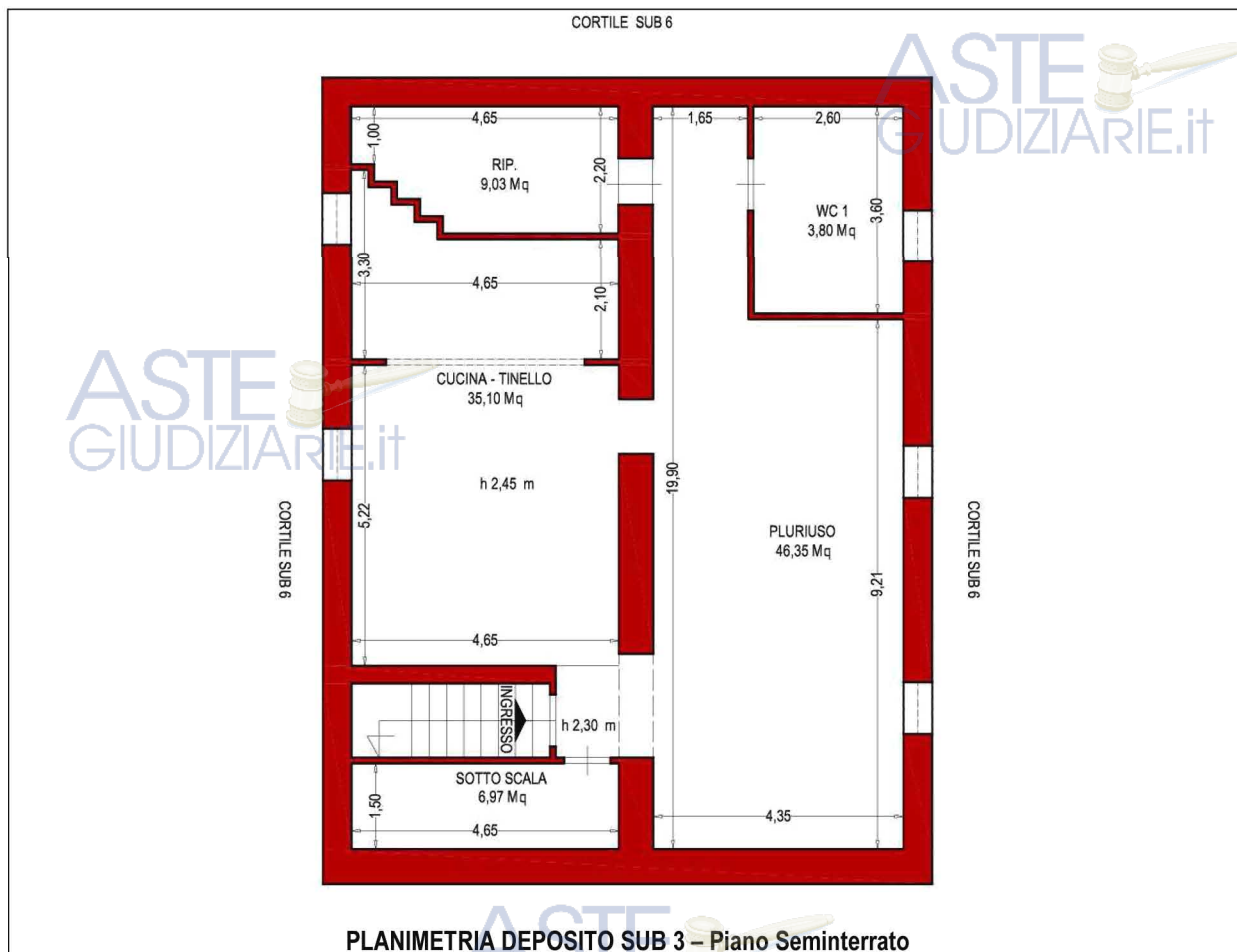
Umidità dalle piastrelle del w.c.



Distaccamento intonaco dalle pareti



Distaccamento tinteggiatura dalle pareti



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

LOTTO 8: DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
SEMITERRATO	PLURIUSO	NORD	SI	46,35	H=245
SEMITERRATO	CUCINA TINELLO	SUD	SI	35,10	H=245
SEMITERRATO	RIPOSTIGLIO	-	NO	9,03	H=245
SEMITERRATO	SOTTOSCALA	-	NO	6,97	H=245
SEMITERRATO	W.C.	NORD	SI	3,80	H=245
TOTALE SUPERFICIE UTILE				101,25	

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)
DEPOSITO	101,25	0,60	60,75
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			60,75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

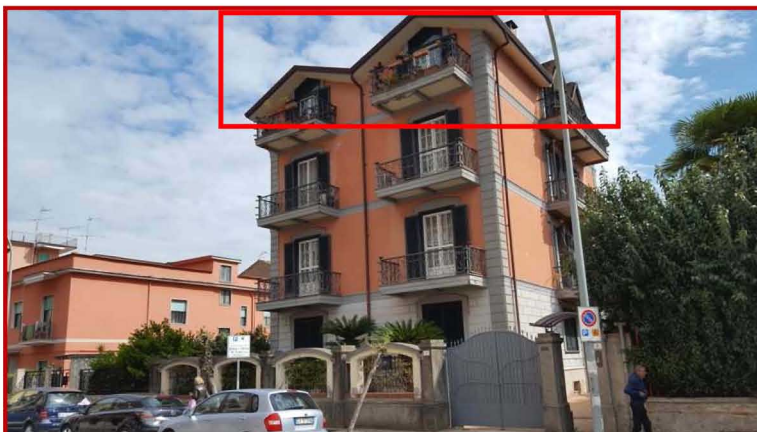
-- LOTTO N. 9 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.IIa 5426 sub 4 cat. A/2 (Cfr. Allegato n. 41 e 42).

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento mansardato al piano terzo, 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 terzo piano 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.IIa 331) sub 4 cat. A/2**, correttamente in ditta a per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

L'unità originariamente identificata con p.IIa 331 sub 4 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 (deceduto in data 18.07.2012) e (vivente alla data di redazione della perizia).

L'appartamento mansardato, a cui si accede tramite un portoncino in ferro che affaccia sulla scala comune sub 7, si trova al piano terzo e si sviluppa su una superficie utile di circa **100,02 mq**, per

un'altezza interna variabile con l'altezza minima di 220 cm e massima di 400 cm ed è composta da soggiorno, cucina, studio, disimpegno, camera da letto e due servizi igienici, oltre a quattro balconi aventi superficie complessiva di **18,52 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 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. 43) accertato nel corso del sopralluogo.

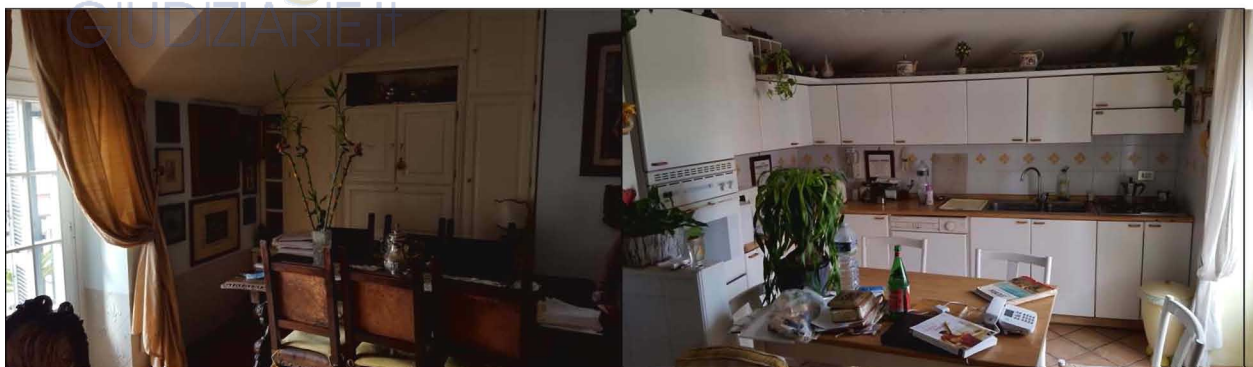
- **ACCESSI ALL'APPARTAMENTO:** L'accesso all'appartamento è consentito tramite un portoncino in legno ad unico battente che immette direttamente sul vano scala comune (sub 7).
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un sistema misto in muratura di tufo locale con 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 tinteggiate, in sufficienti condizioni di conservazione.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Gli ambienti della zona giorno risultano tutti pavimentati (ad eccezione della cucina e dei servizi igienici) con parquet risalenti alla fine degli anni 90 di media fattura e in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti dei servizi igienici risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro, così come quelle della parete dove è montata la cucina. 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 di colore bianco con doppio vetro. Il tutto in sufficienti 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 funzionanti e in sufficienti condizioni di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



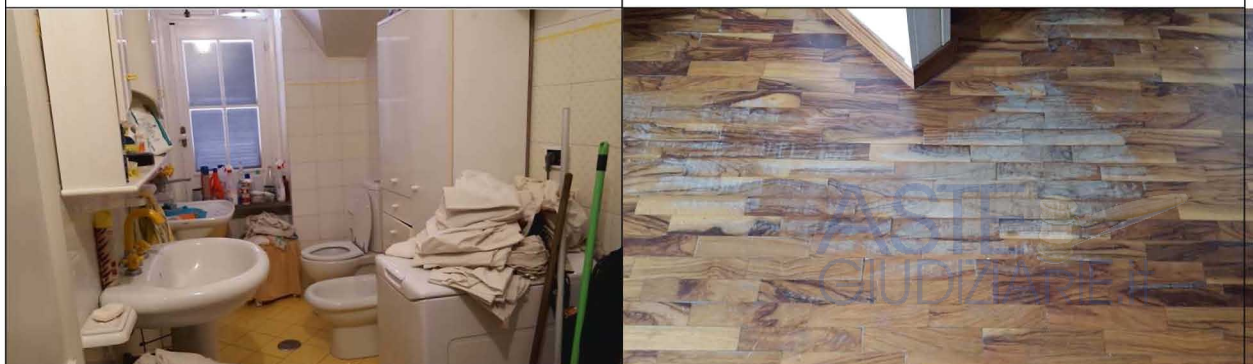
Soggiorno

Cucina



Studio

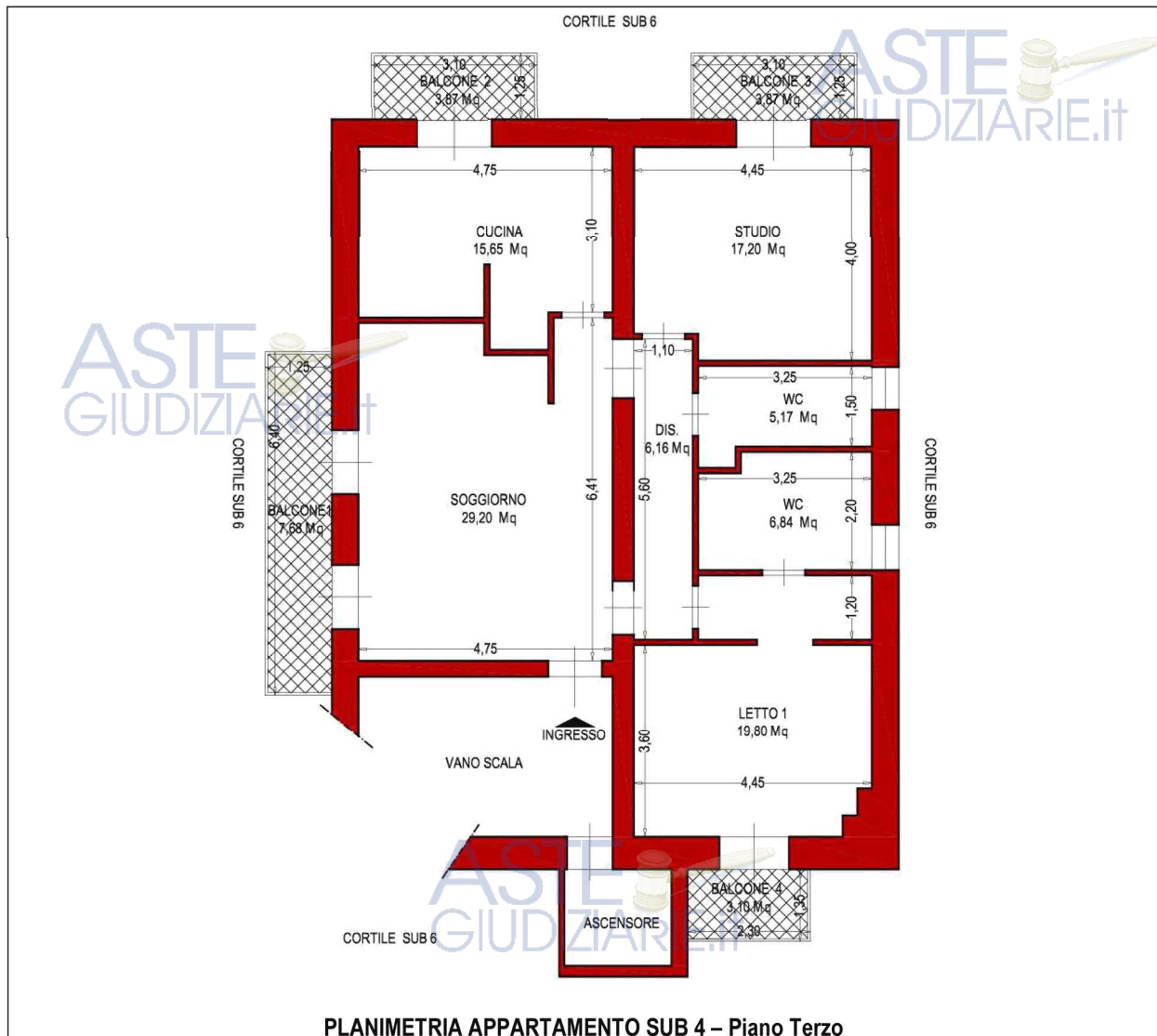
Camera da letto



w.c.

Deterioramento parquet

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

LOTTO 9: APPARTAMENTO PIANO TERZO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERZO	SOGGIORNO	SUD	SI	29,20	Hmax=400 Hmin=220
TERZO	CUCINA	OVEST	SI	15,65	Hmax=400 Hmin=220
TERZO	STUDIO	OVEST	SI	17,20	Hmax=400 Hmin=220
TERZO	DISIMPEGNO	-	NO	6,16	Hmax=400 Hmin=220

TERZO	LETTO 1	EST	SI	19,80	Hmax=400 Hmin=220
TERZO	W.C. 1	NORD	SI	6,84	Hmax=400 Hmin=220
TERZO	W.C. 2	NORD	SI	5,17	Hmax=400 Hmin=220
TOTALE SUPERFICIE UTILE				100,02	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
PRIMO	BALCONE 1	SUD	SI	7,68	
PRIMO	BALCONE 2	OVEST	SI	3,87	
PRIMO	BALCONE 3	OVEST	SI	3,87	
PRIMO	BALCONE 4	EST	SI	3,10	
TOTALE SUPERFICIE UTILE				18,52	

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	100,02	1,00	100,02
Accessori (Balconi)	18,52	0,25-(fino a 25mq) 0,10 (oltre 25 mq)	4,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			104,65

-- LOTTO N. 10 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.IIa 5426 sub 5 cat. C/6 (Cfr. Allegato n. 44 e 45).

L'unità in oggetto è costituita da un porticato adibito ad autorimessa aperta al piano terra, 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 porticato aperto adibito al parcheggio delle autovetture al piano terra dello stabile di via Martiri d'Ungheria, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 5 p.IIa 5426 sub 5 cat. C/6**, correttamente in ditta a _____ per la quota di 1/1 di nuda proprietà. Tale unità deriva dalla costituzione di unità afferenti edificate su area di corte avvenuta il 07.03.2013 dove è stata costituita l'attuale unità immobiliare p.IIa 5426 sub 5.

L'unità è stata realizzata sull'area di corte (in data successiva agli atti di donazione) che le è pervenuta alla sig.ra 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 e 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 entrambi gli atti vi è una riserva di usufrutto con diritto di accrescimento a favore dei sig.ri (deceduto in data 1a (vivente alla data di redazione della perizia).

Il porticato, a cui si accede direttamente dal giardino sub 10, si trova al piano terra e si sviluppa su una superficie utile di circa **68,77 mq**, per un'altezza netta interna di 218 cm e da una cantinola e un ripostiglio di circa **21,57 mq**. Il tutto confinante a nord con p.lla 304, a ovest con porticato sub 9 (b.c.n.c. a tutti i sub), a sud con giardino sub 10 (b.c.n.c. a tutti i sub) e con traversa di via Aldo Moro ad est (Cfr. Allegato n. 31 e 32).

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità non residenziale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 46) accertata nel corso del sopralluogo.

- ACCESSI AL PORTICATO: L'accesso al porticato aperto avviene direttamente dal giardino comune sub 10 su cui apre un cancello che immette sulla traversa privata Aldo Moro.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un sistema in travi e pilastri in calcestruzzo con copertura ad unica falda, in mediocri condizioni di conservazione.
- MURATURE: Le murature perimetrali sono costituite da blocchi di tufo locale con pilastri in calcestruzzo di circa 45x45 cm. Le pareti della cantinola sono in laterizio forato dallo spessore di circa 15 cm. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate con problemi di dilavamento sugli intonaci dei pilastri, in mediocri condizioni di conservazione.
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Il porticato e la zona carrabile antistante sono pavimentati con cubetti di porfido in sufficienti condizioni di conservazione. Diversamente la cantinola e il ripostiglio hanno una pavimentazione con piastrelle di colore chiaro.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Le porte di accesso alla cantinola e al ripostiglio sono in legno di colore verde ad unico battente in mediocri condizioni di conservazione.
- IMPIANTI: È presente esclusivamente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia funzionante e in sufficienti condizioni di conservazione.
- STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate l'unità si presenta in **mediocri condizioni e conservazione.**

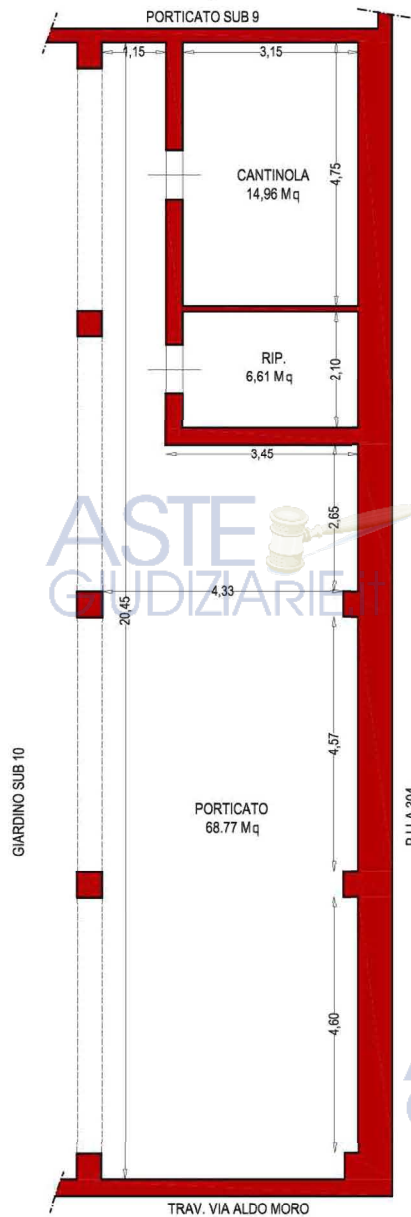


Porticato



Cantinola e w.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA PORTICATO SUB 5 - Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it