Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, residente a Castel di Sasso alla via San Marco n.37, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 911, su incarico ricevuto dalla dott.ssa , ha redatto la seguente relazione allo scopo di stimare il valore di mercato della propria quota patrimoniale.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

A. RICOSTRUZIONE CATASTALE E IPOCATASTALE E INDIVIDUAZIONE DELLA QUOTA POSSEDUTA

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, per valutare la quota patrimoniale spettante alla dott.ssa Claudia Rotondo, ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (*ex Catasto*) e di S. Maria C. V. (*ex Conservatoria*) delle ricerche catastali e ipocatastali in modo da ottenere una ricostruzione cronologica di tutti i passaggi di proprietà, effettuati dalla dott.ssa , a partire dal **09.12.1987** (data di trascrizione del primo atto di compravendita a favore della sig.ra) fino alla data di redazione della perizia allo scopo di stabilire l'effettiva quota di proprietà sui singoli beni.

In particolare dalla visura sintetica catastale (Cfr. Allegato n. 1) e ipocatastale (Cfr. Allegato n.2) a nome del sig.ra risultano trascritti i seguenti atti:

1. **Atto di compravendita del 19.11.1987** trascritto il 09.12.1987 ai nn. R.G. 24188 e R.P. 19955 (Cfr. Allegato n. 3) a favore della sig.ra (nubile al momento dell'acquisto) e contro i sig.ri . In tale atto a rogito del notaio Giuseppe Ruggiero di Cervino *"…omissis… i signori F*

   ciascuno per i propri diritti e tutti per l'insieme ed in piena proprietà, ***vendono*** *alla sig.ra che acquista, una porzione di fabbricato sito in S. Maria C. V. alla via G. Marconi e precisamente: vano terraneo a fronte di strada con retrobottega contrassegnato col numero civico 23 (già 24), confinante con detta via, con androne e con restante proprietà degli alienanti per altri due lati. Nel N.C.E.U. di S. Maria C. V. alla partita 1537, foglio 14 p.lla 2055 sub2, piano terra, cat. C/1 …omissis…"*

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra , sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in piena proprietà come bene personale, in quanto i cespiti sono stati acquistati prima del matrimonio.

2. **In data 29.07.1990 la sig.ra F contrae matrimonio con il sig. optando per il regime patrimoniale della comunione di beni.**

3. **Atto di donazione del 30.12.1990** trascritto il 09.02.1991 ai nn. R.G. 5277 e R.P. 4849 (Cfr. Allegato n.4) a favore della sig.ra e contro i sig.ri R e
In tale atto, a rogito del notaio Leonardo La Porta di S. Maria C. V., i sig.ri riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento,
donano la nuda proprietà alla figlia R sugli immobili siti in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria censiti al Catasto Fabbricati del comune di S. Maria C. V. al Foglio 5 p.lla 331 sub 1 e sub 2.

   - A seguito di Variazione Catastale del 07.03.2013 prot. CE0047294 per AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6106.1/2013) gli immobili donati aventi come identificativo catastale Foglio 5 p.lla 331 sub 1 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.lla 5426 sub 1 Cat. A/2 piano T (Cfr. Allegato n.30).

   - A seguito di Variazione Catastale del 07.03.2013 prot. CE0047294 per AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6107.1/2013) gli immobili donati aventi come identificativo catastale Foglio 5 p.lla 331 sub 2 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.lla 5426 sub 2 Cat. A/2 piano 1 – 2 (Cfr. Allegato n.34).

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra , sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in nuda proprietà, con l'usufrutto 1/1 a favore dalla sig.ra o in data vivente al momento di redazione della perizia. L'usufrutto a favore di , invece, si è consolidato a causa del decesso di quest'ultimo in data 18.07.2012.

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

4. **Atto di donazione del 29.12.1995** trascritto il 26.01.1996 ai nn. R.G. 2369 e R.P. 2036 (Cfr. Allegato n.5) a favore della sig.ra
In tale atto a rogito del notaio Vincenzo Barletta di Caserta i sig.ri , riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento, **donano la nuda proprietà** alla figlia sugli immobili siti in S. Maria C. V. alla via Martiri d'Ungheria censiti al Catasto Fabbricati del comune di S. Maria C. V. al Foglio 5 p.lla 331 sub 3 e sub 4.

   - A seguito di Variazione Catastale del 07.03.2013 prot. CE0047295 per AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6107.1/2013) gli immobili donati aventi come identificativo catastale Foglio 5 p.lla 331 sub 3 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.lla 5426 sub 3 Cat. C/2 piano S1 (Cfr. Allegato n.38).
   - A seguito di Variazione Catastale del 07.03.2013 prot. CE0047298 per MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.6108.1/2013) gli immobili donati aventi come identificativo catastale Foglio 5 p.lla 331 sub 4 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.lla 5426 sub 4 Cat. A/2 piano 3 (Cfr. Allegato n.41).
   - A seguito di Variazione Catastale del 07.03.2013 prot. CE0047297 per UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE DEL 07.03.2013 protocollo CE0047297 (n.775.1.2013) viene costituita una nuova unità immobiliare realizzata sul cortile comune e censita al Foglio 5 p.lla 5426 sub 5 (Cfr. Allegato n.44).

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra, sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in nuda proprietà, con l'usufrutto 1/1 a favore dalla sig.ra in data vivente al momento di redazione della perizia. L'usufrutto a favore di invece, si è consolidato a causa del decesso di quest'ultimo in data 18.07.2012.

5. **Atto di compravendita del 23.08.2004** trascritto il 27.09.2004 ai nn. R.G. 47036 e R.P. 36251 (Cfr. Allegato n.6) a favore di o per la quota di ½ di usufrutto, di
A per la quota di ½ di usufrutto e di a per la quota di 1/1 di nuda proprietà in comunione dei beni e contro e i sig.
ciascuno per la quota di 1/3 e insieme per l'intero. In tale atto a rogito del notaio Leonardo La

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

Porta di S. Maria C.V. *"…omissis… i signori [___, ciascuno per i proporzionali diritti loro spettanti, e tutti congiuntamente per l'intero, con le garanzie di legge,* ***vendono*** *in favore di _____ che accettano per l'usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento in favore del più longevo, ed in favore di a, che accetta ed acquista per la nuda proprietà, l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di S. Maria C. V., alla via Mazzocchi e precisamente: locale terraneo adibito ad esercizio commerciale esteso catastalmente metri quadrati 26, …omissis… al foglio 14, p.lla 1715 sub 3 cat. C/1…omissis…"*

- A seguito di Variazione Catastale del 15.04.2005 prot. CE0084566 per VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n.19643.3/2005) gli immobili acquistati aventi come identificativo catastale Foglio 14 p.lla 1715 sub 3 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 14 p.lla 5646 sub 3 Cat. C/1 piano T (Cfr. Allegato n.38).

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in nuda proprietà in regime di comunione dei beni, con l'usufrutto 1/1 a favore dalla sig.ra (vivente al momento di redazione della perizia). Pertanto la quota ideale spettante alla sig.ra essendo cessati gli effetti civili del matrimonio, è pari a ½ di nuda proprietà. L'altra quota di ½ in nuda proprietà è invece in ditta M

6. **Decreto di trasferimento immobili del 08.11.2005** trascritto il 30.11.2005 ai nn. R.G. 64727 e R.P. 34750 (Cfr. Allegato n.7) a favore di F_____ per la per la quota di 1/1 di usufrutto in regime di comunione dei beni e per la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni contro D er il locale commerciale sito in Caserta alla Piazza Vanvitelli censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 2 p.lla 572 sub 2 cat. C/1.

N.B. A seguito del decesso del sig , che possedeva la quota di ½ di usufrutto, la quota effettivamente posseduta dalla sig.ra , sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a ¼ in nuda proprietà, e ¼ in piena proprietà, con la restante quota di ½ di usufrutto a favore dalla sig.ra F L'altra quota di ¼ in nuda proprietà, e ¼ in piena proprietà è invece in ditta

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

7. **In data 31.01.2007 (con decreto di omologa del febbraio 2007) cessano gli effetti civili del matrimonio tra la sig.ra il sig.**

8. **Atto di compravendita del 11.09.2008** trascritto il 01.10.2008 ai nn. R.G. 43487 e R.P. 29797 (Cfr. Allegato n.8) a favore di per la quota di 1/1 di proprietà come bene personale e contro la sig.ra D. In tale atto a rogito del notaio Ettore Sarluca di Casapulla la sig.ra Da **vende** la piena proprietà alla sig.ra _____ sugli immobili siti in S. Maria C. V. alla via Mazzocchi censiti al Catasto Fabbricati del comune di S. Maria C. V. al Foglio 14 p.lla 5884 sub 2.

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra, sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in piena proprietà bene personale.

9. **Denuncia di successione testamentaria in morte del sig. del 09.04.2013** trascritta il 17.06.2013 ai nn. R.G. 20760 e R.P. 15579 (Cfr. Allegato n.9) a favore di per la quota di usufrutto, di per la quota di nuda proprietà e di _____ per la quota di nuda proprietà sugli immobili siti in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate censiti al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 16 p.lla 51 sub 6 e 7 e sui fondi censiti al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 55 e Foglio 23 p.lla 36

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra , sugli immobili sopra descritti, risulta essere:
- 1/1 usufrutto sugli immobili F.16 p.lla 55;
- 1/2 di usufrutto sugli immobili F.16 p.lla 51 sub 6 e 7;
- 2/10 di usufrutto sugli immobili F. 23 p.lla 36;

10. **Denuncia di successione legittima in morte del sig. del 20.06.2013** trascritta il 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P. 21210 (Cfr. Allegato n.10) contro _____ e a favore di per la quota di 1/6 di proprietà sugli immobili siti in S. Maria C. V. al Corso Umberto censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 14 p.lla 5666 sub 24 e per la quota di 5/36 di proprietà sugli immobili siti in S. Maria C. V. al Corso Umberto censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 14 p.lla 5666 sub 3

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra , sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/6 di proprietà bene personale sul sub 24 e di 5/36 di proprietà bene personale sul sub 3.

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

Alla luce degli atti e delle risultanze catastali e ipocatastali sopra descritte si riporta la seguente tabella riepilogativa dei beni da stimare divisa in 15 lotti:

n.	Catasto	Città	Via	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Quota di proprietà
1	Fabbr.	S. Maria C. V.	Marconi	14	2055	2	C/1	1/1 Proprietà
2	Fabbr.	S. Maria C.V.	Mazzocchi	14	5884	2	C/1	1/1 Proprietà
3	Fabbr.	S. Maria C.V.	Corso Umberto	14	5666	24	C/1	1/6 Proprietà
4	Fabbr.	S. Maria C.V.	Corso Umberto	14	5666	3	C/1	5/36 Proprietà
5	Fabbr.	Caserta	Piazza Vanvitelli	500	572	2	C/1	¼ piena proprietà ¼ nuda proprietà
6	Fabbr.	S. Maria C. V.	Martiri D'Ungheria	5	5426	1	A/2	1/1 nuda proprietà
7	Fabbr.	S. Maria C. V.	Martiri D'Ungheria	5	5426	2	A/2	1/1 nuda proprietà
8	Fabbr.	S. Maria C. V.	Martiri D'Ungheria	5	5426	3	C/2	1/1 nuda proprietà
9	Fabbr.	S. Maria C. V.	Martiri D'Ungheria	5	5426	4	A/2	1/1 nuda proprietà
10	Fabbr.	S. Maria C. V.	Martiri D'Ungheria	5	5426	5	C/6	1/1 nuda proprietà
11	Fabbr.	S. Maria C.V.	Mazzocchi	14	5646	3	C/1	½ nuda proprietà
12	Terreno	Pietravairano	---	16	55	---	---	1/1 Usufrutto
13	Fabbr.	Pietravairano	Sant'Antonio Abate	16	51	6	C/1	½ Usufrutto
14	Fabbr.	Pietravairano	Sant'Antonio Abate	16	51	7	A/2	½ Usufrutto
15	Terreno	Pietravairano	---	23	36	---	---	2/10 Usufrutto

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

B. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

- - LOTTO n. 1 - -

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Marconi n. 23

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.lla 2055 sub 2 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 11 e 12)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente su via Marconi, nel centro storico del comune di S. Maria C. V. nei pressi del Duomo di Santa Maria Maggiore, a circa 50 m da Piazza Matteotti e a circa 400 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 tre livelli fuori terra. L'intero immobile è parte della cortina stradale di via Marconi ed è destinato in parte a uso commerciale (il piano terra) e in parte ad uso residenziale (il piano primo e secondo) e versa in mediocri condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Marconi, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.lla 2055 sub 2 cat. C/1**, classe 5, consistenza 35 mq, superficie Catastale 62 mq, Rendita € 932,72 correttamente in ditta a per la proprietà di 1/1 bene personale. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Ruggiero di Cervino del 19.11.1987, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 02.12.1987 ai nn. R.G. 24188 e R.P.19955.

Il negozio, a cui si accede tramite un portoncino in alluminio che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **38,27 mq**, per un'altezza netta interna di **380 cm** ed è composta da una prima stanza destinata alla vendita e da una seconda stanza retrostante utilizzata come deposito da cui si accede ad un piccolo servizio igienico. Il tutto confinante a nord con via Marconi, a ovest con androne sub 20, a sud in parte con cortile sub 22 e in parte con unità immobiliare sub 16, e ad est con locale commerciale sub 1 (Cfr. Allegato n. 13 e 14).

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

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.15) accertata nel corso del sopralluogo.

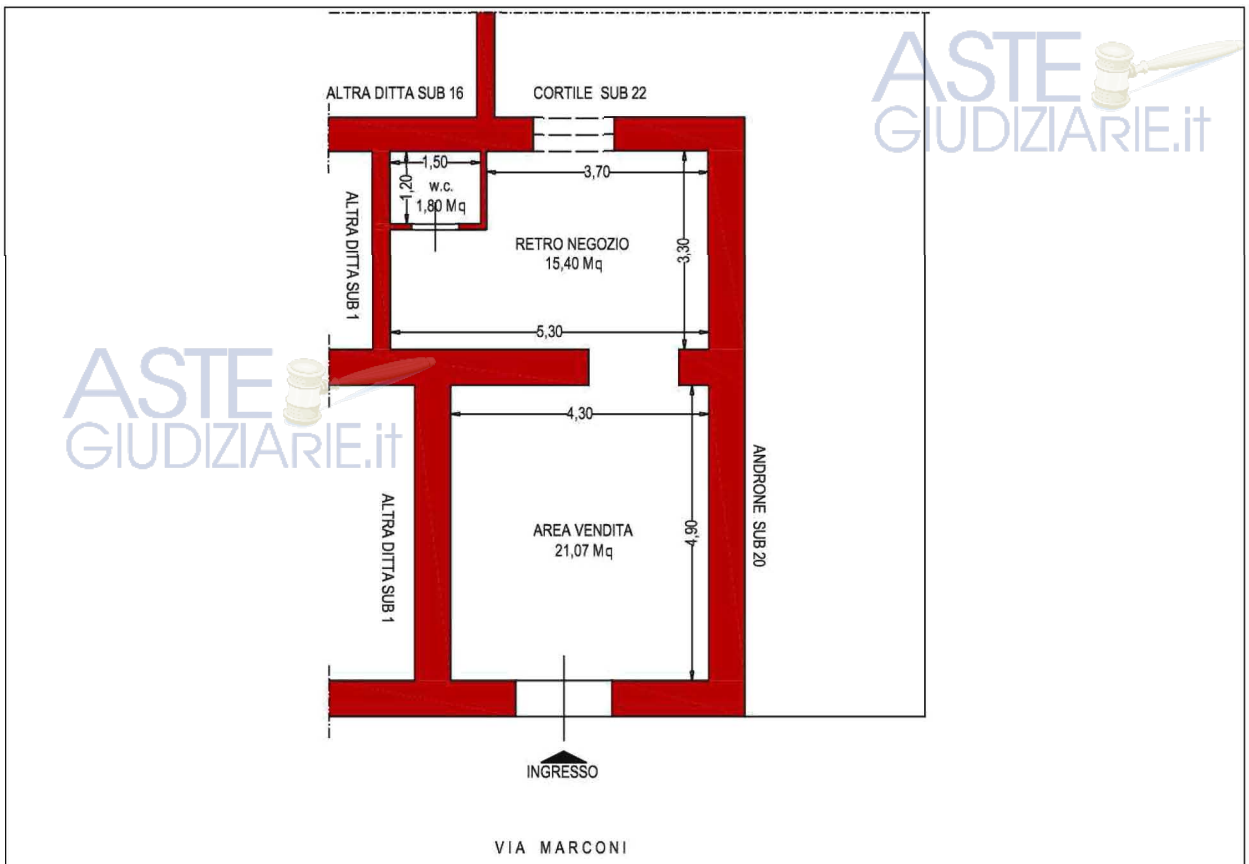
- ACCESSI AL NEGOZIO: L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Marconi), tramite un portoncino in alluminio di colore bianco.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una mutratura di tufo locale, con solai in latero-cemento e con copertura a falde in mediocre stato di conservazione.
- MURATURE: Le murature sono costituite da blocchi in tufo dello spessore di circa 50-70 cm, per le murature esterne, e da laterizi forati di 10 cm per i tramezzi interni. Tutte le pareti dell'unità risultano intonacate e tinteggiate e in mediocri condizioni di conservazione, con locali problemi di distaccamento degli intonaci dovuti all'umidità di risalita.
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle quadrate di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La porta dell'unico servizio igienico è in legno tamburato di color noce ad unico battente, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio di colore bianco con doppio vetro. 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. 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 **mediocri condizioni di manutenzione e conservazione**.

Zona Vendita

Retro negozio

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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



PLANIMETRIA LOCALE COMMERCIALE – Piano Terra -

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

LOTTO 1: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	**Destinazione**	**Affaccio**	**Aerazione e Illuminaz. diretta**	**Superficie Utile (mq)**	**Altezza (cm)**
APPARTAMENTO					
TERRA	INGRESSO (c)	NORD	SI	21,07	H=380
TERRA	RETRO	SUD	SI	15,40	H=380
TERRA	W.C.	---	NO	1,80	H=250
TOTALE SUPERFICIE UTILE				**38,27**	

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.

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozio	38,27	1,00	38,27
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			38,27

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

- LOTTO N. 2 -

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Mazzocchi n. 51

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.lla 5884 sub 2 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 16 e 17)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente su via Mazzocchi, nel centro storico del comune di S. Maria C. V. nei pressi del Duomo di Santa Maria Maggiore, a circa 150 m da Piazza Matteotti e a circa 100 m da Piazza 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 tre livelli fuori terra. L'intero immobile è parte della cortina stradale di via Mazzocchi ed è destinato in parte a uso commerciale (il piano terra) e in parte ad uso residenziale (il piano primo e secondo) e versa in mediocri condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Mazzocchi, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.lla 5884 sub 2 cat. C/1**, classe 7, consistenza 36 mq, superficie Catastale 47 mq, Rendita € 1297,75 piano terra (erroneamente riportata in catasto al piano primo) correttamente in ditta a _____ per la proprietà di 1/1 bene personale. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Ettore Sarluca di Casapulla del 11.09.2008, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 01.10.2008 ai nn. R.G. 43487 e R.P.29797.

Il negozio, a cui si accede tramite un portoncino in alluminio che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **25,04 mq**, per un'altezza netta interna totale (comprensiva di soppalco) di 475 cm ed è composta da un vano destinato alla vendita e da un piccolo retrobottega a cui si accede ad un piccolo servizio igienico e ad una scala che porta ad un soppalco di circa 21,49 mq. Il tutto confinante a nord con altra unità immobiliare civico 49, a ovest con via Mazzocchi, a sud altra unità immobiliare civico 53, e ad est con cortile comune (Cfr. Allegato n.18).

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

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.19) accertata nel corso del sopralluogo.

- ACCESSI AL NEGOZIO: L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Mazzocchi), tramite un portoncino in alluminio di colore ciliegio.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da 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 50-70 cm, per le murature esterne, e da laterizi forati di 10 cm per i tramezzi interni. 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 laminato di color faggio in sufficienti condizioni di conservazione.
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La porta dell'unico servizio igienico è ad unico battente, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio di color ciliegio. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'unico accesso. L'unità possiede inoltre due piccole vetrine, con una profondità di circa 15 cm, che danno direttamente sulla strada pubblica.
- IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue. 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 **sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione**.

Zona Vendita

Soppalco

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

PLANIMETRIA LOCALE COMMERCIALE – Piano Terra -

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

LOTTO 2: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	**Destinazione**	**Affaccio**	**Aerazione e Illuminaz. diretta**	**Superficie Utile (mq)**	**Altezza (cm)**
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDTA	OVEST	SI	24,03	H=300
TERRA	W.C.	---	NO	1,01	H=300
TOTALE SUPERFICIE UTILE				**25,04**	
ACCESSORI LOCALE COMMERCIALE					
PRIMO	SOPPALCO	---	NO	21,49	H=160
TOTALE SUPERFICIE UTILE				**21,49**	

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

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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

D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. utile (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozio	25,04	1,00	25,04
Accessori (soppalco)	21,49	0,15	3,22-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			28,26

Via San Marco, 37 – Castel di Sasso (CE) - Mobile 340.2498312 - P. IVA 03507120610
Mail: t.scirocco@virgilio.it – PEC: tommaso.scirocco@archiworldpec.it

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