

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 Claudia Rotondo, 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 Rotondo, a partire dal **09.12.1987** (data di trascrizione del primo atto di compravendita a favore della sig.ra Rotondo) 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 Rotondo Claudia, nata a Napoli il 08.02.1966, 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 Rotondo Claudia (nubile al momento dell'acquisto) e contro i sig.ri Papa Margherita, Papa Aldo e Evangelista Filomena. In tale atto a rogito del notaio Giuseppe Ruggiero di Cervino "...omissis... i signori Papa Margherita, Papa Aldo e Evangelista Filomena, ciascuno per i propri diritti e tutti per l'insieme ed in piena proprietà, **vendono** alla sig.ra Rotondo Claudia, 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..."

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, 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 Rotondo Claudia contrae matrimonio con il sig. Monaco Pasquale 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 Rotondo Claudia e contro i sig.ri Rotondo Francesco e Funicello Adriana. In tale atto, a rogito del notaio Leonardo La Porta di S. Maria C. V., i sig.ri Rotondo Francesco e Funicello Adriana, riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento, **donano la nuda proprietà** alla figlia Rotondo Claudia 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.la 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.la 331 sub 1 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.la 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.la 331 sub 2 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.la 5426 sub 2 Cat. A/2 piano 1 – 2 (Cfr. Allegato n.34).

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in nuda proprietà, con l'usufrutto 1/1 a favore della sig.ra Funicello Adriana nata a Livorno in data 25.10.1933, vivente al momento di redazione della perizia. L'usufrutto a favore di Rotondo Francesco, invece, si è consolidato a causa del decesso di quest'ultimo in data 18.07.2012.

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 Rotondo Claudia e contro i sig.ri Rotondo Francesco e Funciello Adriana. In tale atto a rogito del notaio Vincenzo Barletta di Caserta i sig.ri Rotondo Francesco e Funciello Adriana, riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento, **donano la nuda proprietà** alla figlia Rotondo Claudia 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.la 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.la 331 sub 3 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.la 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.la 331 sub 4 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 5 p.la 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.la 5426 sub 5 (Cfr. Allegato n.44).

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/1 in nuda proprietà, con l'usufrutto 1/1 a favore della sig.ra Funciello Adriana nata a Livorno in data 25.10.1933, vivente al momento di redazione della perizia. L'usufrutto a favore di Rotondo Francesco, 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 Rotondo Francesco per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto, di Funciello Adriana per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto e di Rotondo Claudia per la quota di 1/1 di nuda proprietà in comunione dei beni e contro e i sig. De Simone Francesca, Catuogno Lucia e Catuogno Luigi ciascuno per la quota di $\frac{1}{3}$ e insieme per l'intero. In tale atto a rogito del notaio Leonardo La

Porta di S. Maria C.V. "...omissis... i signori De Simone Francesca, Catuogno Lucia e Catuogno Luigi, ciascuno per i proporzionali diritti loro spettanti, e tutti congiuntamente per l'intero, con le garanzie di legge, **vendono** in favore di Rotondo Francesco e Funicello Adriana, che accettano per l'usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento in favore del più longevo, ed in favore di Rotondo Claudia, 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.la 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.la 1715 sub 3 sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali Foglio 14 p.la 5646 sub 3 Cat. C/1 piano T (Cfr. **Allegato n.38**).

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, 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 della sig.ra Funicello Adriana (vivente al momento di redazione della perizia). Pertanto la quota ideale spettante alla sig.ra Rotondo, essendo cessati gli effetti civili del matrimonio, è pari a 1/2 di nuda proprietà. L'altra quota di 1/2 in nuda proprietà è invece in ditta Monaco Pasquale.

- 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 Funicello Adriana per la quota di 1/1 di usufrutto in regime di comunione dei beni e Rotondo Claudia per la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni contro Di Caprio Elpidio Antonio per il locale commerciale sito in Caserta alla Piazza Vanvitelli censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 2 p.la 572 sub 2 cat. C/1.

N.B. A seguito del decesso del sig. Rotondo Francesco, che possedeva la quota di 1/2 di usufrutto, la quota effettivamente posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, sugli immobili sopra descritti, risulta essere pari a 1/4 in nuda proprietà, e 1/4 in piena proprietà, con la restante quota di 1/2 di usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana. L'altra quota di 1/4 in nuda proprietà, e 1/4 in piena proprietà è invece in ditta Monaco Pasquale.

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

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 Rotondo Claudia per la quota di 1/1 di proprietà come bene personale e contro la sig.ra Di Giovanni Anna Maria. In tale atto a rogito del notaio Ettore Sarluca di Casapulla la sig.ra Di Giovanni Anna Maria vende la piena proprietà alla sig.ra Rotondo Claudia 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.la 5884 sub 2.

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

9. **Denuncia di successione testamentaria in morte del sig. Rotondo Francesco 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 Rotondo Claudia per la quota di usufrutto, di Monaco Davida per la quota di nuda proprietà e di Monaco Martino 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.la 51 sub 6 e 7 e sui fondi censiti al Catasto Terreni al Foglio 16 p.la 55 e Foglio 23 p.la 36

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, sugli immobili sopra descritti, risulta essere:

- 1/1 usufrutto sugli immobili F.16 p.la 55;
- 1/2 di usufrutto sugli immobili F.16 p.la 51 sub 6 e 7;
- 2/10 di usufrutto sugli immobili F. 23 p.la 36;

10. **Denuncia di successione legittima in morte del sig. Rotondo Francesco del 20.06.2013** trascritta il 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P. 21210 (Cfr. Allegato n.10) contro Rotondo Francesco e a favore di Rotondo Claudia 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.la 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.la 5666 sub 3

N.B. La quota posseduta dalla sig.ra Rotondo Claudia, 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.

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.IIa	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

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.IIa 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.



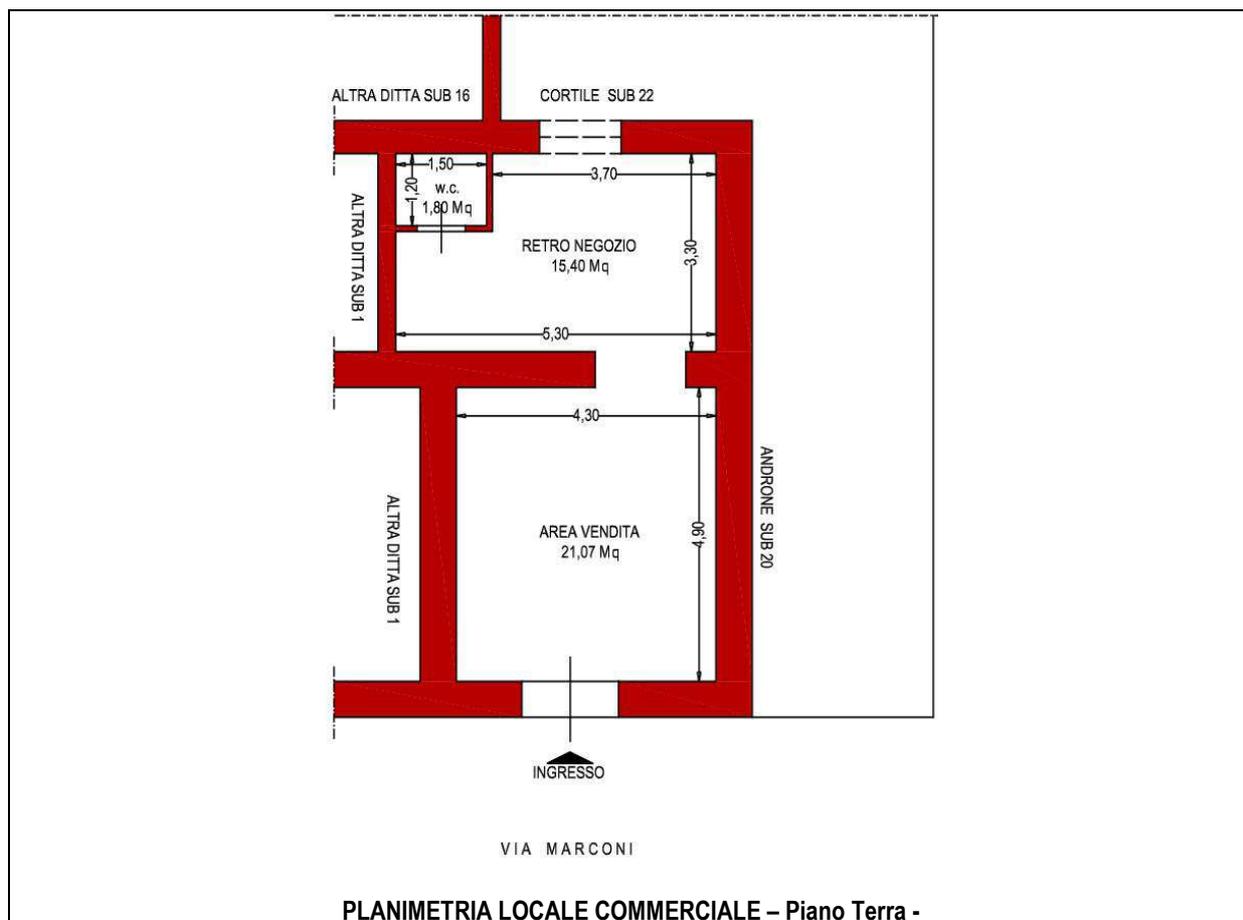
L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Marconi, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.IIa 2055 sub 2 cat. C/1**, classe 5, consistenza 35 mq, superficie Catastale 62 mq, Rendita € 932,72 correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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).

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 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 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 distacco 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.**





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.

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

- LOTTO N. 2 -

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

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.Ila 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.



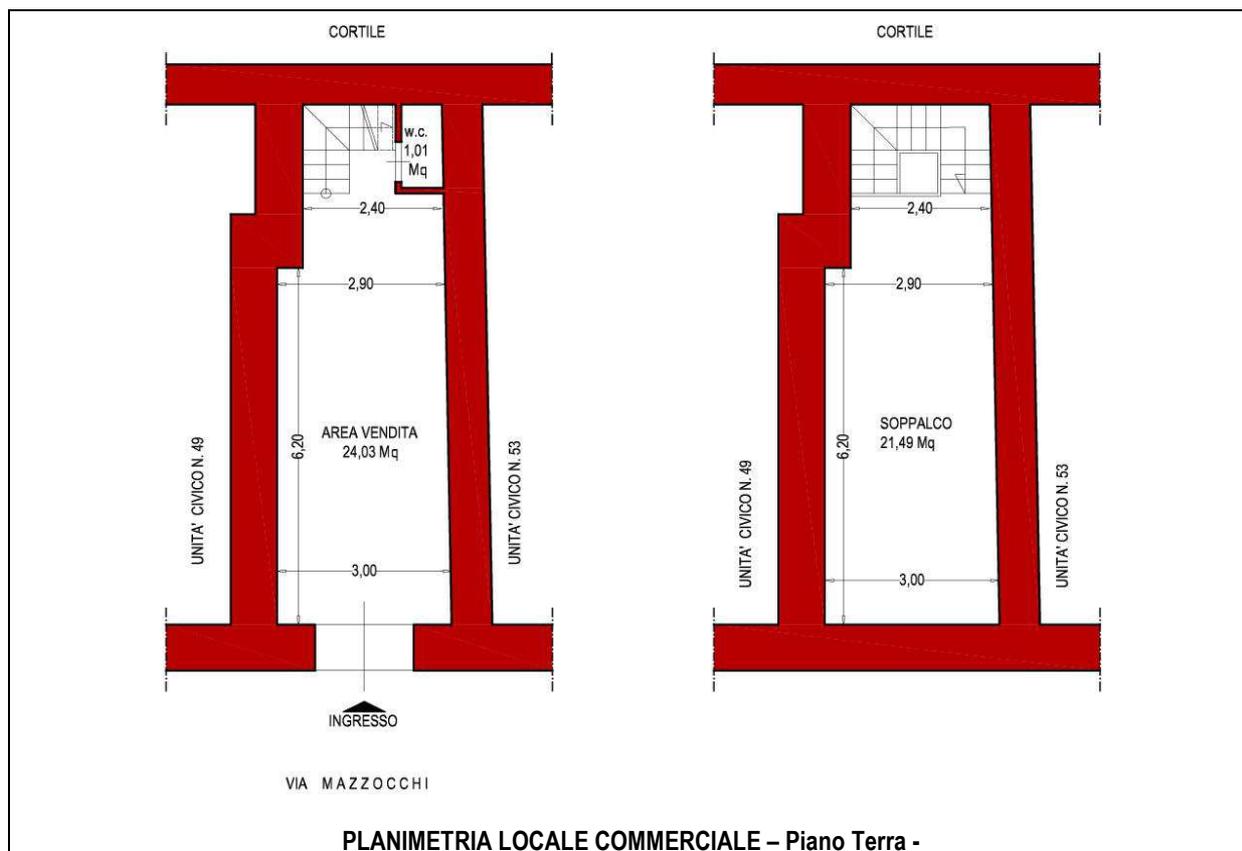
L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Mazzocchi, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.Ila 5884 sub 2 cat. C/1**, classe 7, consistenza 36 mq, superficie Catastale 47 mq, Rendita € 1297,75 piano terra (erroneamente riportata in catasto al piano primo) correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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).

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.**





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

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

- LOTTO N. 3 -

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto
Catasto Fabbricati Foglio 14 p.Ila 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.

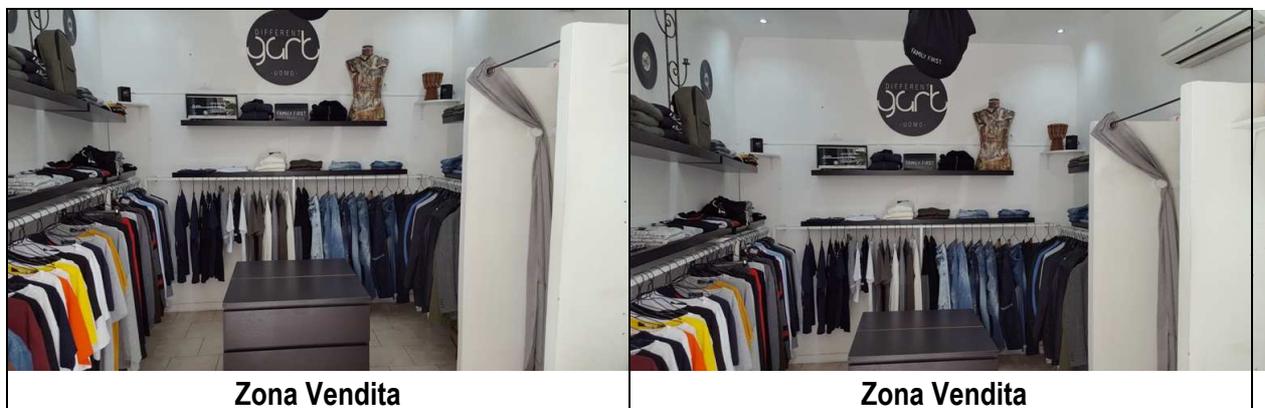


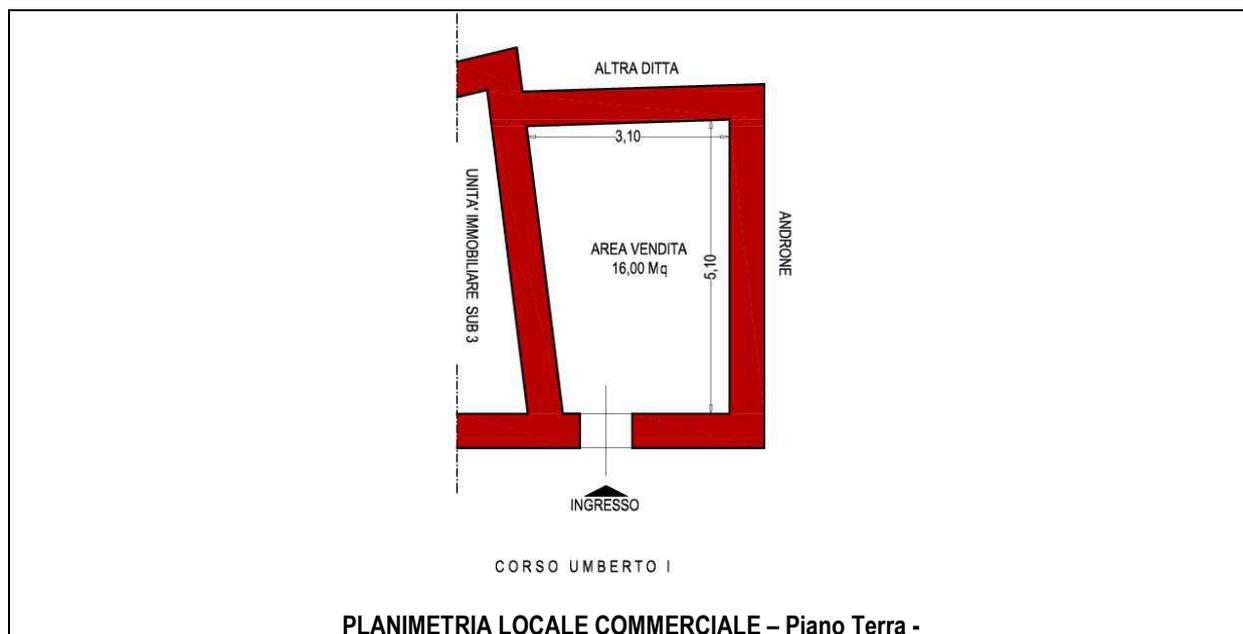
L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile ad angolo tra Corso Umberto e Via Vittorio Emanuele (già via Marotta), attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.Ila 5666 sub 24 cat. C/1**, classe 6, consistenza 14 mq, Rendita € 433,82 piano terra, correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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 Rotondo Francesco deceduto il 18.07.2012, 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 VENDITA	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.

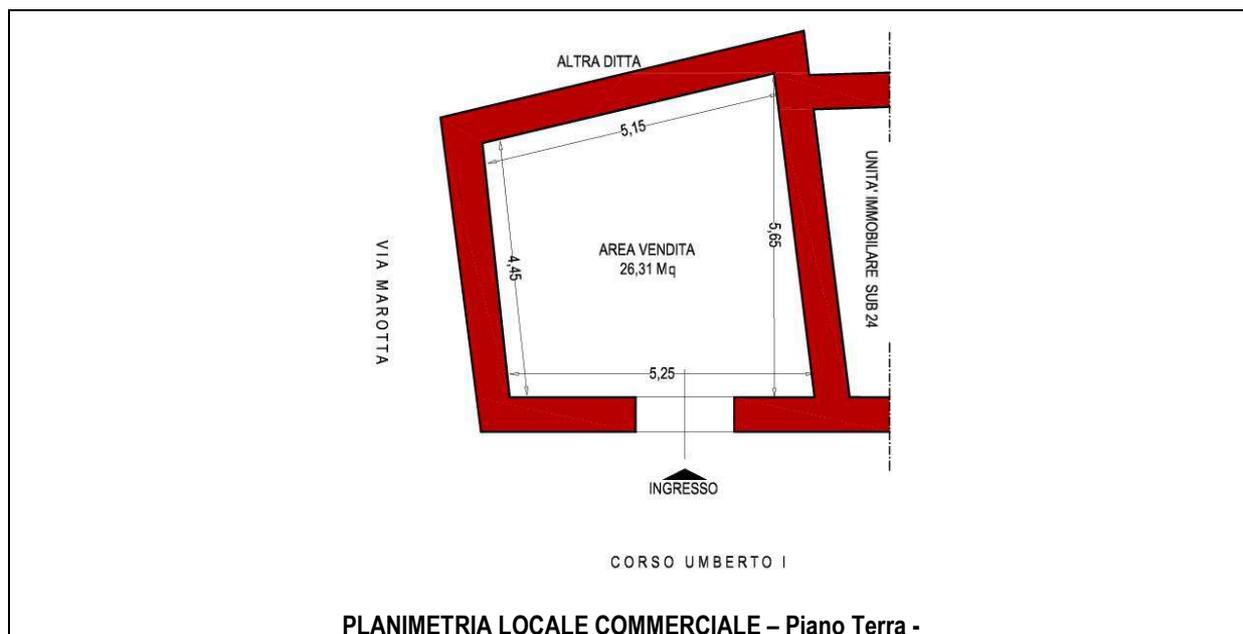
L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile ad angolo tra Corso Umberto e Via Vittorio Emanuele (già via Marotta), attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 14 p.Ila 5666 sub 3 cat. C/1**, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 37mq, Rendita € 639,58 piano terra, correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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 Rotondo Francesco deceduto il 18.07.2012, 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.**





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 Rotondo Claudia 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 Monaco – Rotondo 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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana.

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.

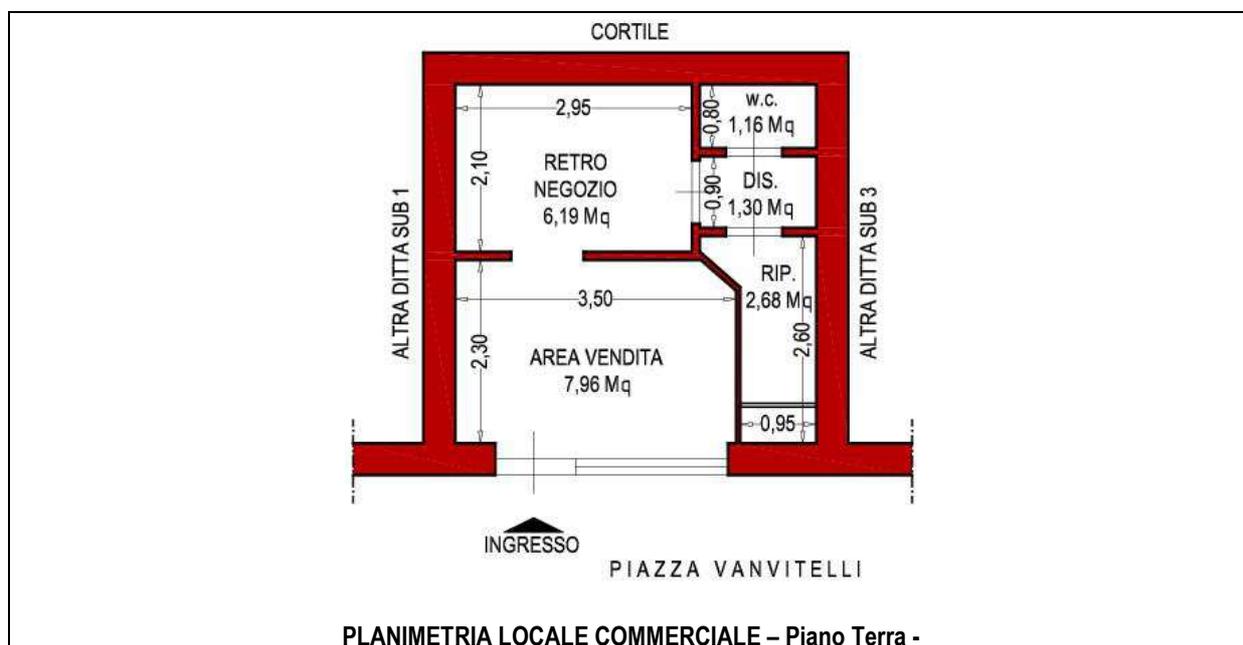
Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità commerciale, con l'inserimento delle foto interne e della planimetria dello stato di fatto (Cfr. Allegato n. 28) accertata nel corso del sopralluogo.

- **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**



Zona Vendita

Retrobottega



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

-- LOTTO N. 6 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.Ila 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.Ila 5426 (ex p.Ila331) sub 1 cat. A/2**, correttamente in ditta a Rotondo Claudia per 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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funciello Adriana (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**



Cucina



Cucina



Camera 1



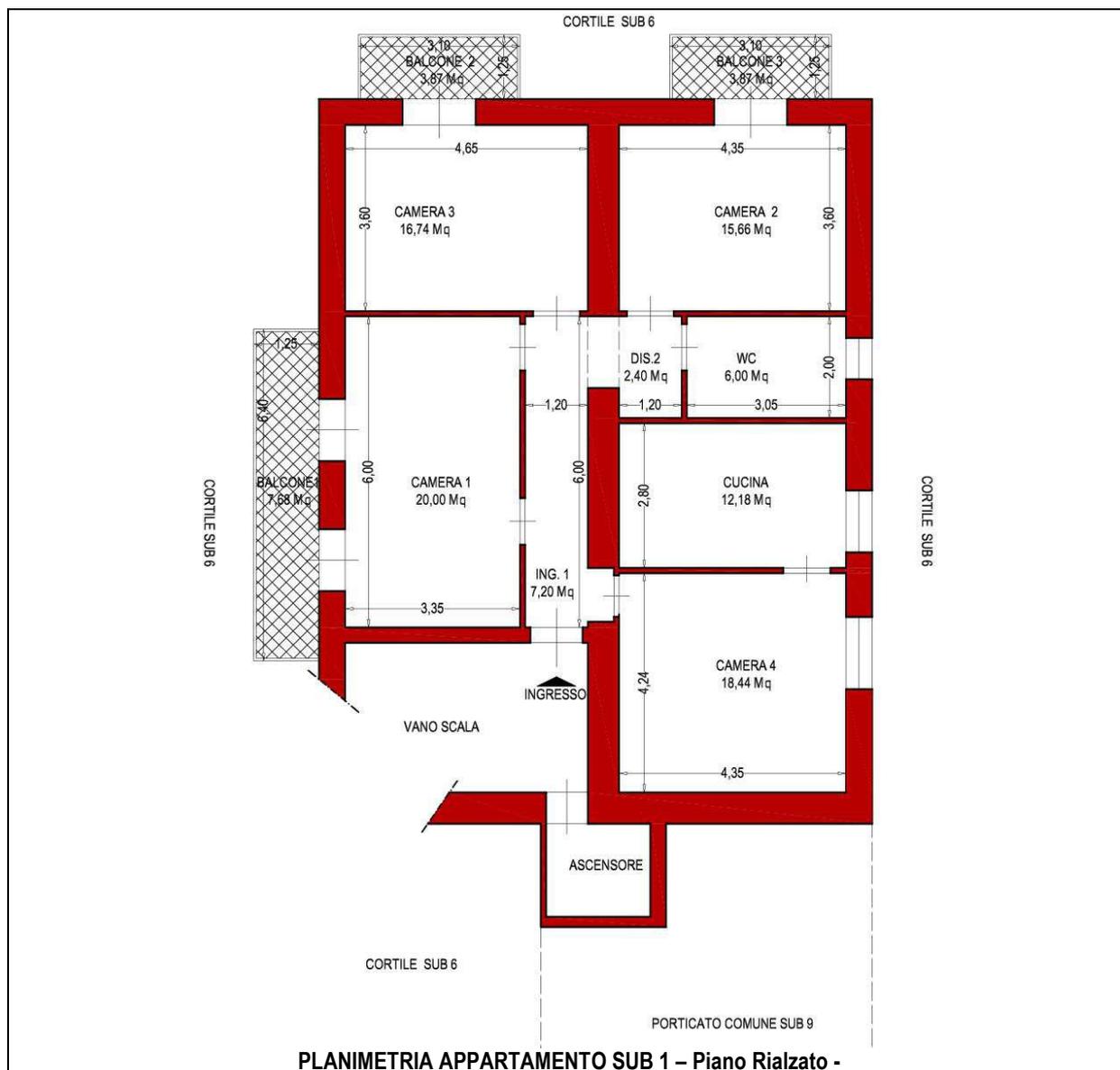
Camera 2



Camera 3



W.C.



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

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.Ila 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 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 duplex tra piano primo e secondo dello stabile di via Martiri d'Ungheria, attualmente censita al Catasto Fabbricati di S. Maria C. V. al **foglio 5 p.Ila 5426 (ex p.Ila331) sub 2 cat. A/2**, correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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.Ila 331 sub 2 e sub 3 ed è stata costituita l'attuale unità immobiliare p.Ila 5426 sub 2.

L'unità originariamente identificata con p.Ila 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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana (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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana (vivente alla data di redazione della perizia).

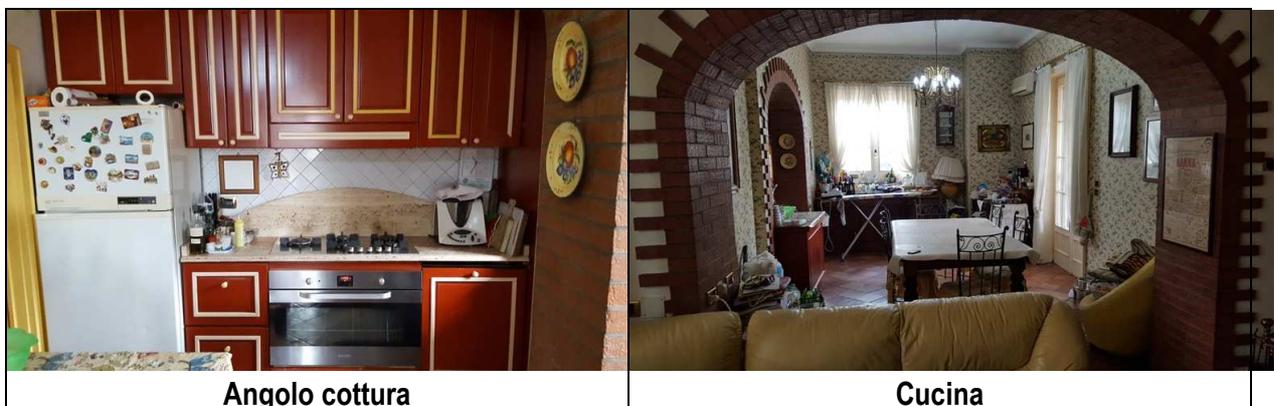
L'abitazione, a cui si accede tramite un portoncino in legno che affaccia sulla scala comune sub 7, è articolata su due livelli (primo e secondo) collegati mediante una scala interna in legno e si sviluppa su una superficie utile di circa **231,68 mq**, per un'altezza netta interna di 340 cm (ad eccezione 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.



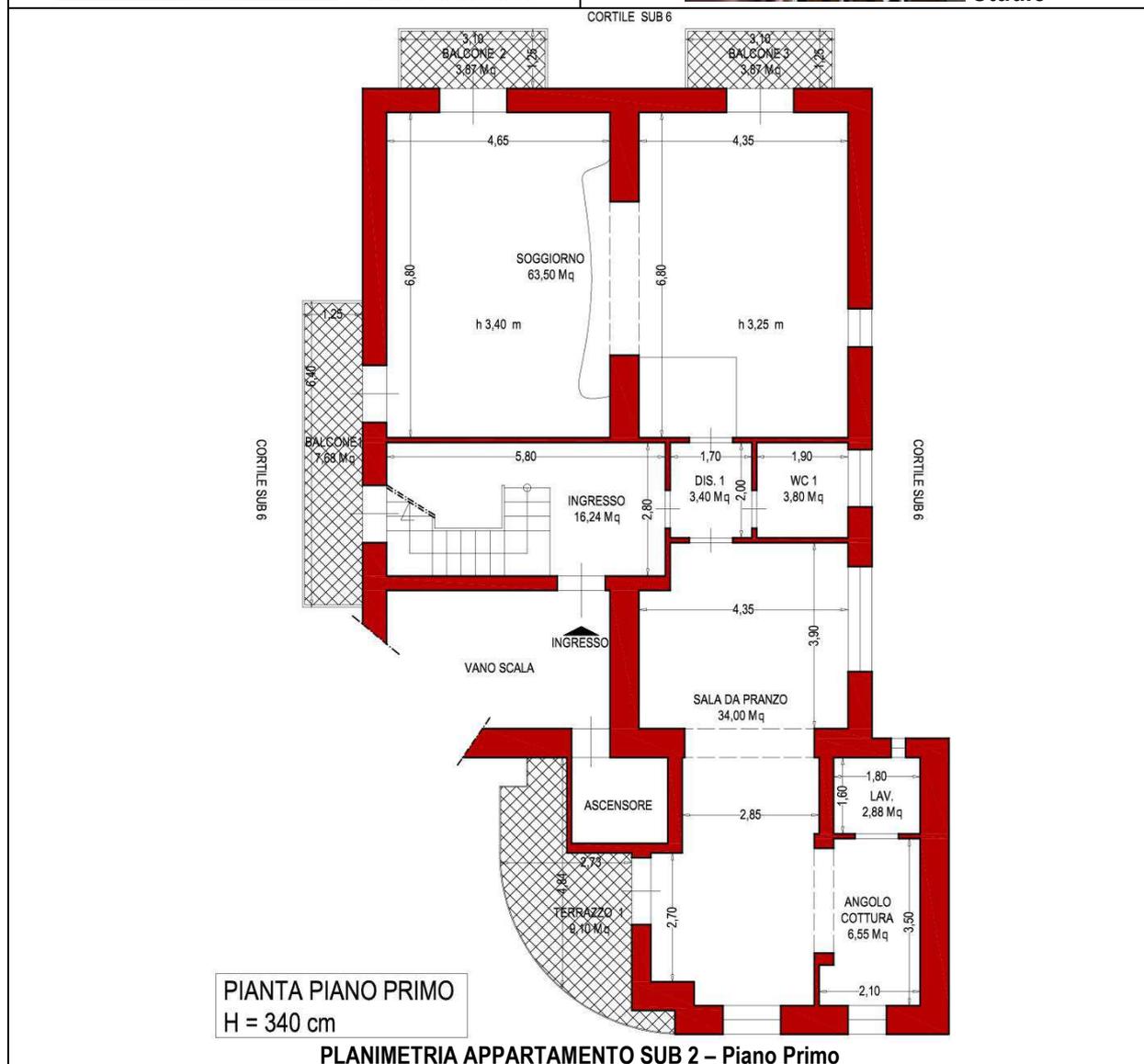
Terrazzo coperto piano secondo

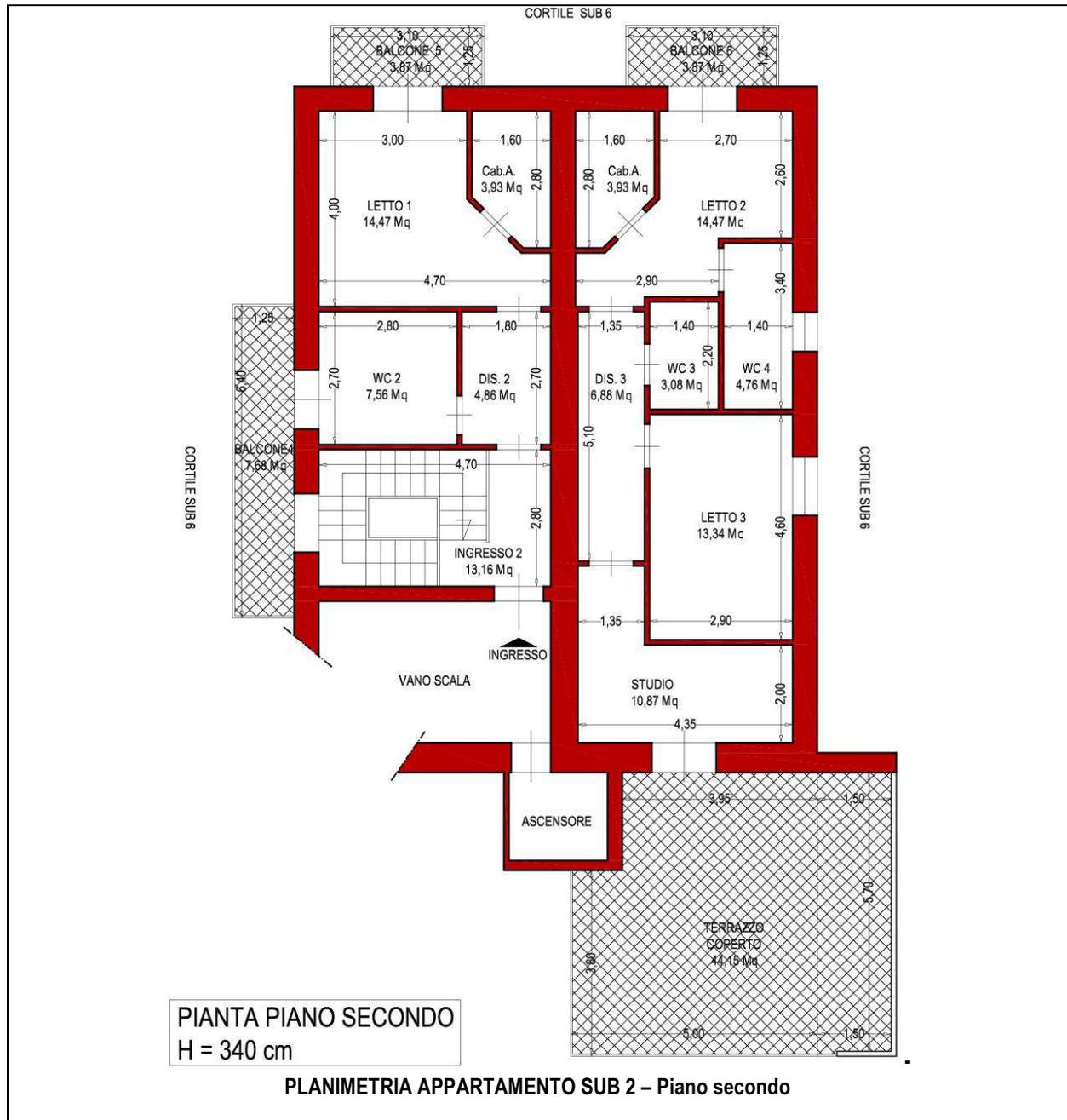


Cabina armadio.



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

-- LOTTO N. 8 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.Ila 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.Ila 5426 (ex p.Ila 331) sub 3 cat. C/2**, correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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.Ila 331 sub 2 e sub 3 ed è stata costituita l'attuale unità immobiliare p.Ila 5426 sub 3.

L'unità originariamente identificata con p.Ila 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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana (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



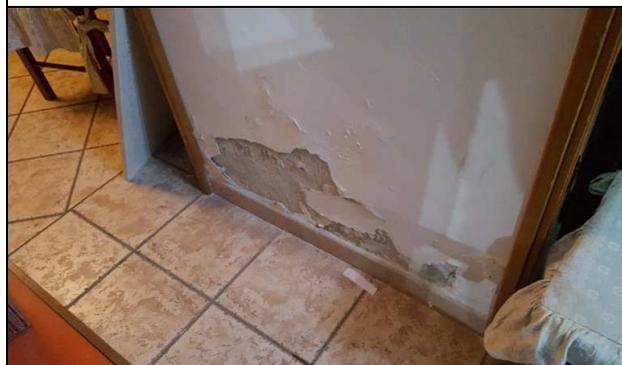
Pluriuso



W.c.



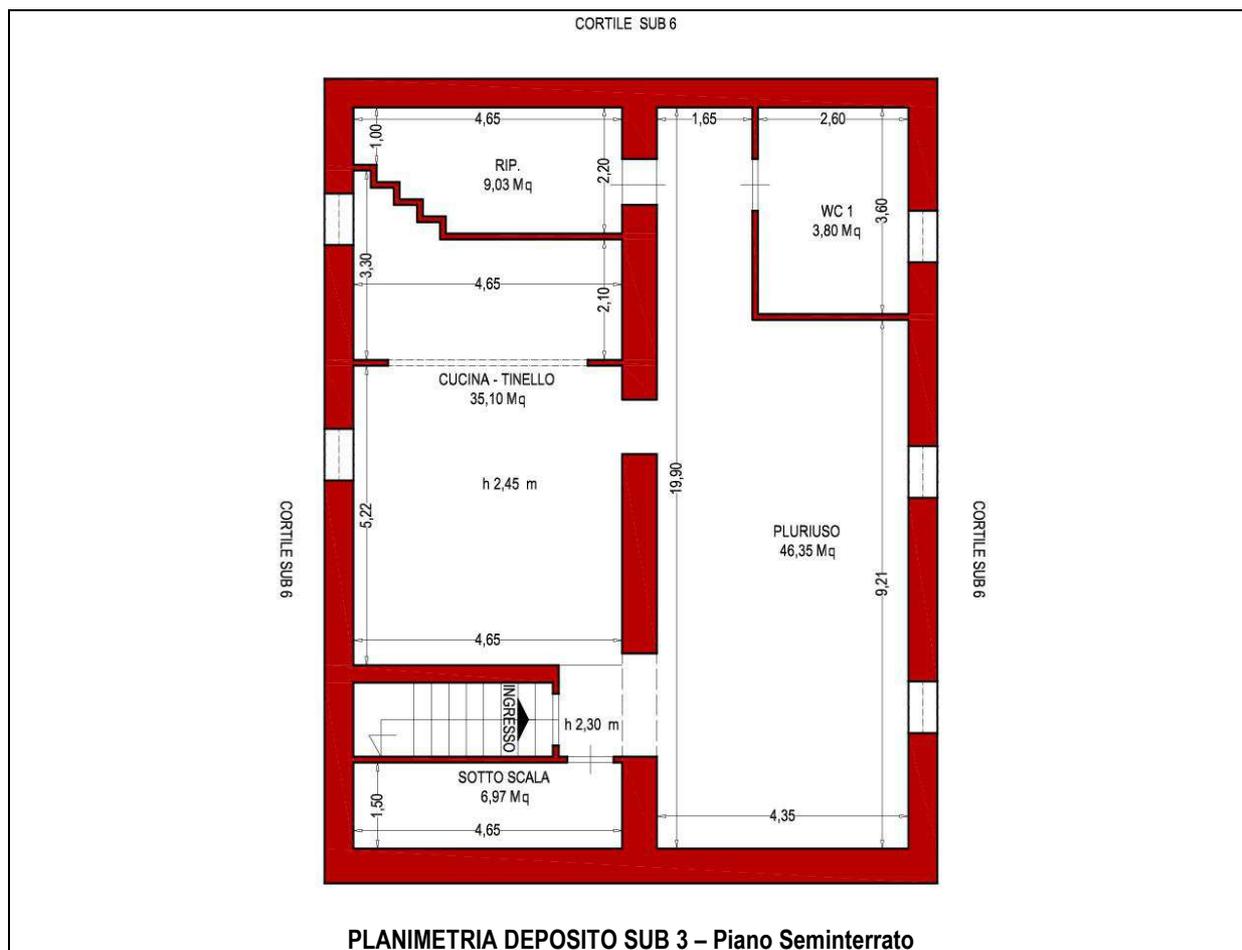
Umidità dalle piastrelle del w.c.



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

-- LOTTO N. 9 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.Ila 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.Ila 5426 (ex p.Ila 331) sub 4 cat. A/2**, correttamente in ditta a Rotondo Claudia per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

L'unità originariamente identificata con p.Ila 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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana (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.

- 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.**



Soggiorno



Cucina



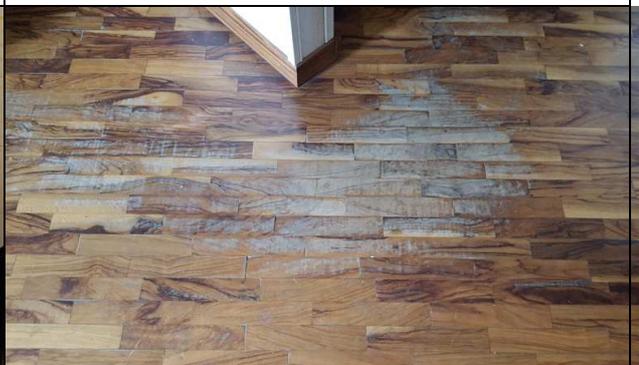
Studio



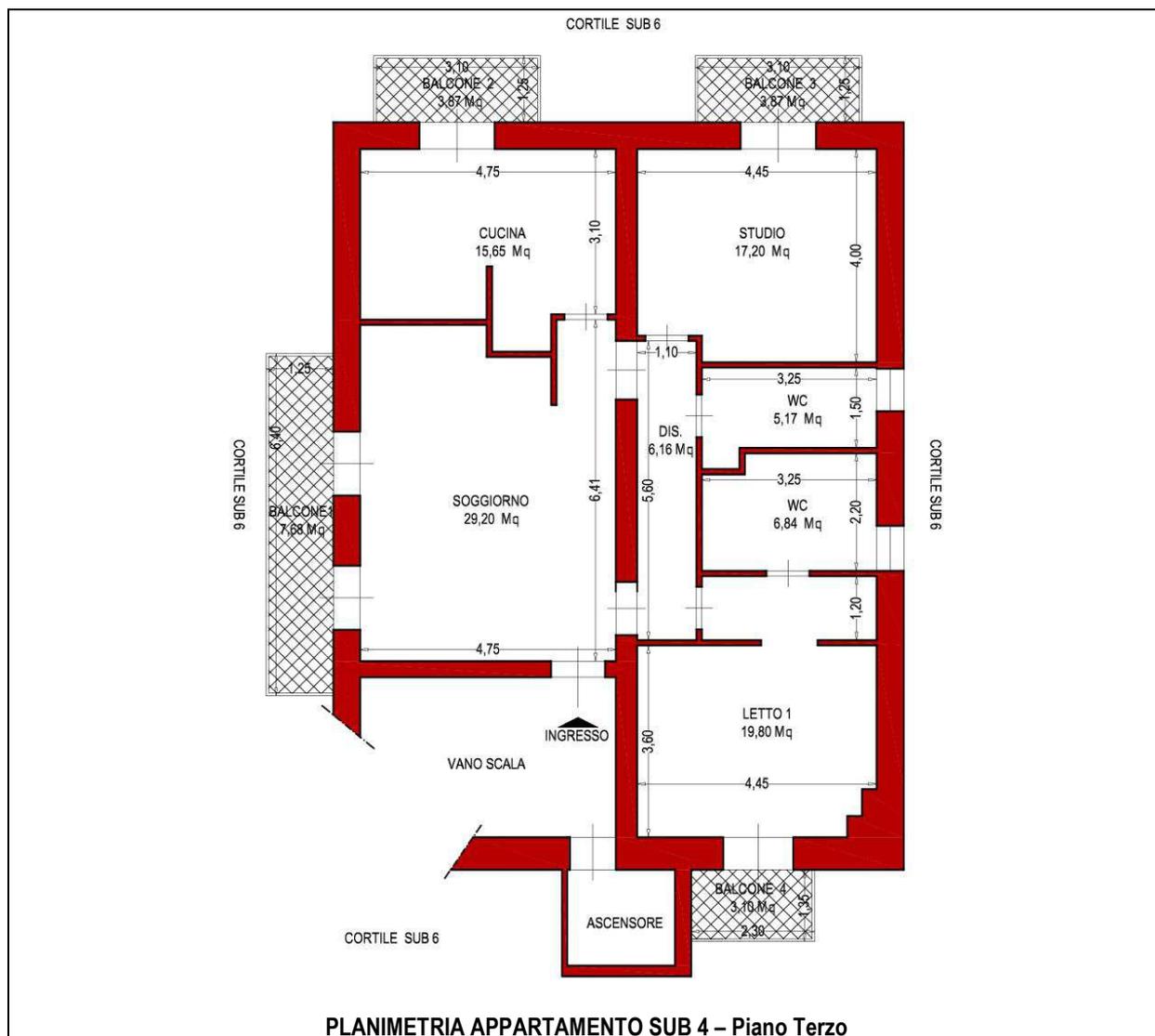
Camera da letto



w.c.



Deterioramento parquet



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.Ila 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.Ila 5426 sub 5 cat. C/6**, correttamente in ditta a Rotondo Claudia 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.Ila 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 Rotondo 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 Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana (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.

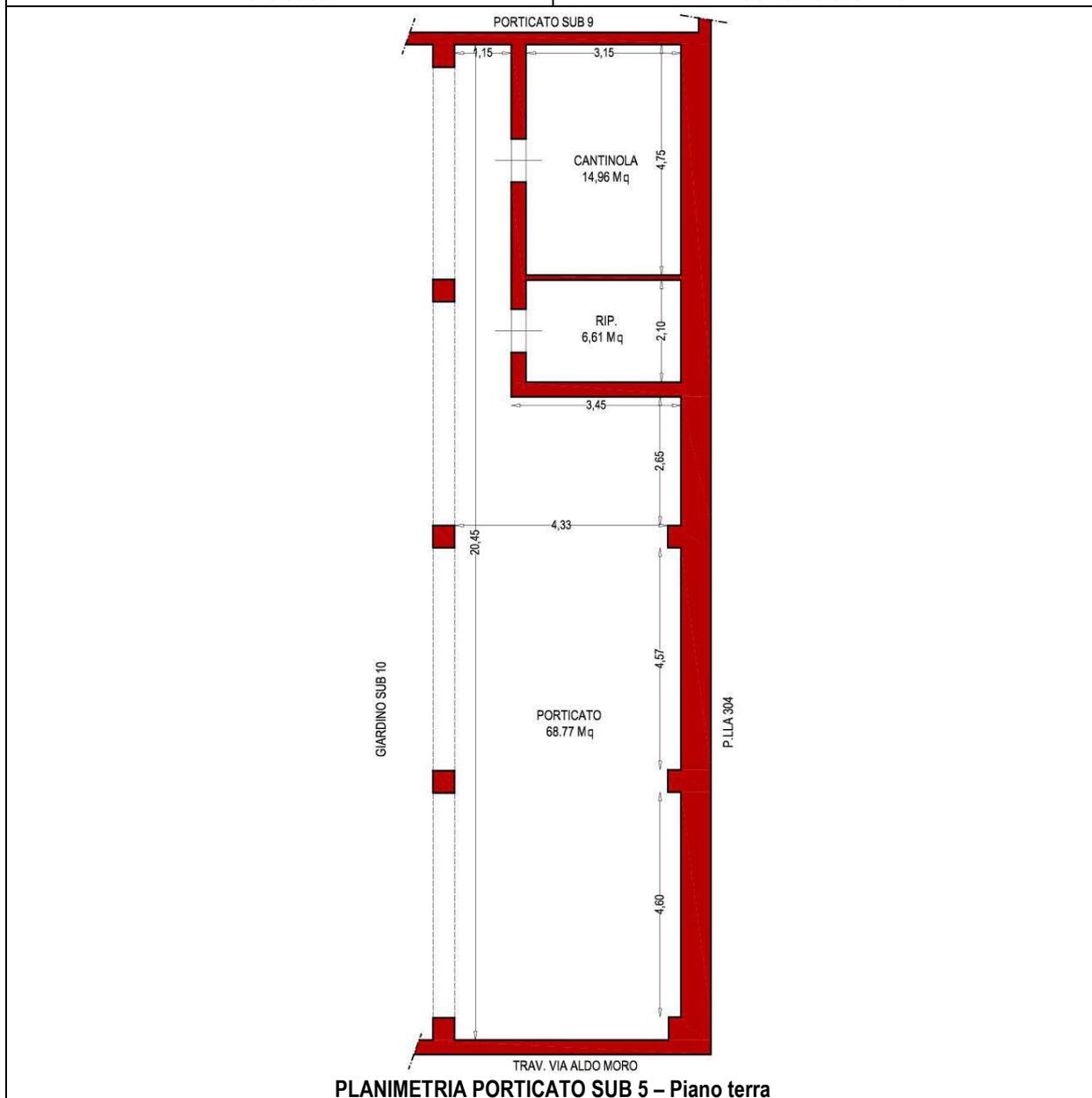
- **ACCESSI AL PORTICATO:** L'accesso al porticato aperto avviene direttamente dal giardino comune sub 10 su cui apre un cancello che immette sulla traversa privata Aldo Moro.
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un sistema in travi e pilastri in calcestruzzo 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.



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

LOTTO 10: PORTICATO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
PORTICATO USO AUTORIMESSA					
TERRA	PORTICATO APERTO	SUD	SI	68,77	H=218
TOTALE SUPERFICIE UTILE				68,77	
ACCESSORI AUTORIMESSA					
TERRA	CANTINOLA	SUD	SI	14,96	H=218
TERRA	RIPOSTIGLIO	SUD	SI	6,61	H=218
TOTALE SUPERFICIE UTILE				21,57	

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)
PORTICATO/AUTORIMESSA	68,77	0,35	24,06
Accessori	21,57	0,20	4,31
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			28,37

-- LOTTO n. 11 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Mazzocchi n. 81

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.Ila 5646 sub 3 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 47 e 48)

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 Santa Maria Capua Vetere nei pressi del Duomo di Santa Maria Maggiore, a circa 70 m da Piazza Matteotti e a circa 200 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), 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.Ila 5646 sub 3 cat. C/1**, classe 7, consistenza 26 mq, superficie Catastale 63 mq, Rendita € 937,27 piano terra, correttamente in ditta a Rotondo Claudia per la proprietà di 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione dei beni. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Leonardo La Porta di S. Maria C. V. del 23.08.2004, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 27.09.2004 ai nn. R.G. 47036 e R.P.36251. Il regime patrimoniale vigente tra i coniugi Monaco – Rotondo al momento dell'acquisto dell'immobile in parola, risulta essere di comunione dei beni. In tale atto, inoltre, vi è una riserva di usufrutto con diritto di accrescimento a favore dei sig.ri Rotondo Francesco (deceduto in data 18.07.2012) e Funicello Adriana (vivente alla data di redazione della perizia). 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 **44,14 mq**, per un'altezza netta interna di **400 cm** ed è composta da una prima stanza destinata alla vendita e da un piccolo

servizio igienico con antibagno. Il tutto confinante a nord con androne comune, a ovest con via Mazzocchi, a sud con altra unità civico n. 83 e ad est con portico comune.

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. 49) accertata nel corso del sopralluogo.

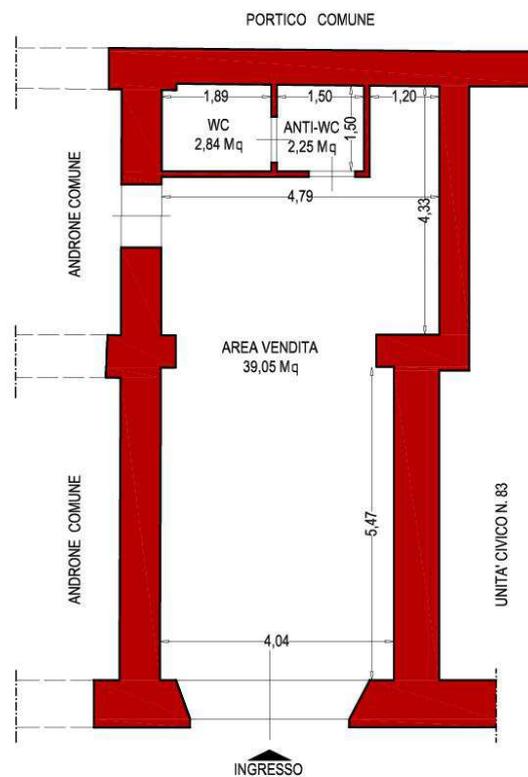
- **ACCESSI AL NEGOZIO:** L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Mazzocchi), tramite un portoncino in alluminio di colore scuro.
- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in 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, con locali problemi di distacco della tinteggiatura in una porzione del soffitto, dovuto ad una vecchia infiltrazione d'acqua dall'unità sovrastante.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Inoltre la parte dietro al bancone risulta rivestita fino ad un'altezza di circa 240 cm.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** La porta dell'unico servizio igienico è in PVC di colore bianco a soffietto, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio di colore bianco con doppio vetro. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'accesso dalla strada. È presente anche un secondo accesso che porta all'androne comune.
- **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 MAZZOCCHI
PLANIMETRIA NEGOZIO – 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 11: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDITA	OVEST	SI	39,05	H=400
TERRA	W.C.	-	NO	2,84	H=400
TERRA	ANTI W.C.	-	NO	2,25	H=400
TOTALE SUPERFICIE UTILE				44,14	

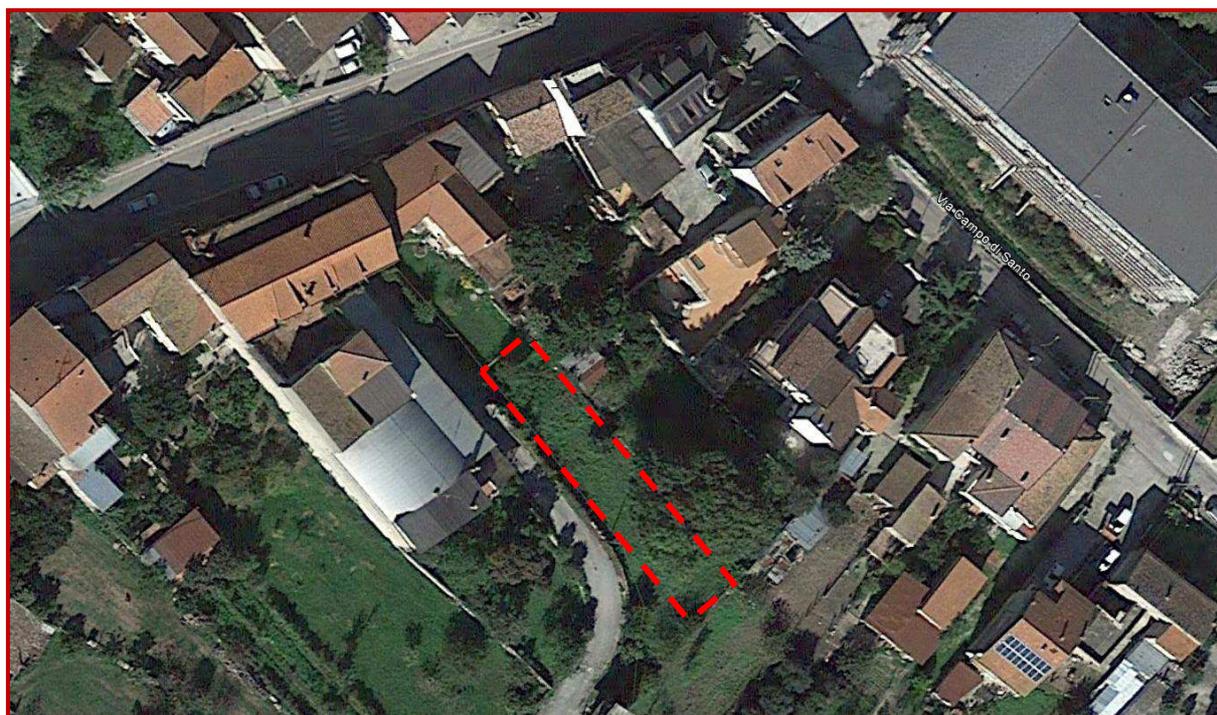
Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto, etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, 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)
Negozi	44,14	1,00	44,14
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			44,14

-- LOTTO N. 12 --

Terreno in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate
Catasto Terreni Foglio 16 p.Ila 55 (Cfr. Allegato n. 50 e 51)

Il cespite in oggetto è costituito da un terreno di forma rettangolare ricadente in zona "E" Agricola del vigente P.R.G. comunale ubicati in via Sant'Antonio Abate in una zona semicentrale del comune di Pietravairano.



L'intero appezzamento, che allo stato risulta intercluso e non coltivato, è censito al Catasto Terreni di Pietravairano al **foglio 16 p.Ila 55**, qualità Vigneto, superficie 555 mq R.D. €6,88 e R.A. €3,87. Il tutto confinante a nord con giardino censito al C.F. di Pietravairano al Foglio 16 p.Ila 51, a ovest con fabbricato censito al C.F. di Pietravairano al Foglio 16 p.Ila 359, a sud con terreno censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 16 p.Ila 306 e ad est con terreno censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 16 p.Ila 52.

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, con l'inserimento delle foto dello stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo.

- **ACCESSI AL FONDO:** L'intero fondo risulta intercluso e attualmente vi si accede dal giardino del lotto 14 (foglio 16 p.Ila 51 sub 7).

- ZONA URBANISTICA VIGENTE: La particella in oggetto invece, ricadono attualmente nella zona "E" – Agricola del vigente P.R.G. adottato con deliberazione commissariale n. 1 del 30.07.1998;



STRALCIO DEL PRG VIGENTE



Vista del terreno

-- LOTTO n. 13 --

Locale commerciale in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Fabbricati Foglio 16 p.la 51 sub 6 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 52 e 53)

L'unità in oggetto è costituita da un locale commerciale al piano terra che affaccia direttamente su via Sant'Antonio Abate, nei pressi del centro del comune di Pietravairano, a circa 600 m dalla Piazza Principale.

L'intero stabile, realizzato nella prima metà 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 è parte della cortina stradale di via



Sant'Antonio Abate ed è destinato in parte a uso commerciale (il locale terraneo) e in parte ad uso residenziale (piano terra e primo) e versa in mediocri condizioni di conservazione con locali problemi di infiltrazione dai balconi che hanno provocato il deterioramento degli intonaci.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un negozio (fronte strada) al piano terra dello stabile di via Sant'Antonio Abate, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Pietravairano al **folio 16 p.la 51 sub 6 cat. C/1**, classe 4, consistenza 50 mq, superficie Catastale 69 mq, Rendita €865,07 piano terra, correttamente in ditta a Rotondo Claudia per la proprietà di 1/2 di usufrutto. Tale unità è pervenuta alla stessa in forza della denuncia di successione testamentaria del 20.06.2013, 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 alluminio che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **68,96 mq**, per un'altezza netta interna di **320cm** ed è composta da due stanze destinate alla vendita e da un servizio igienico preceduto da antibagno. Inoltre l'unità gode di uno spazio esclusivo prospiciente il negozio costituito dal marciapiede. Il tutto confinante a nord con via Sant'Antonio Abate, a ovest p.la 359, a sud con giardino p.la 51 e ad est con altra unità immobiliare sub 7.

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. 54) accertata nel corso del sopralluogo.

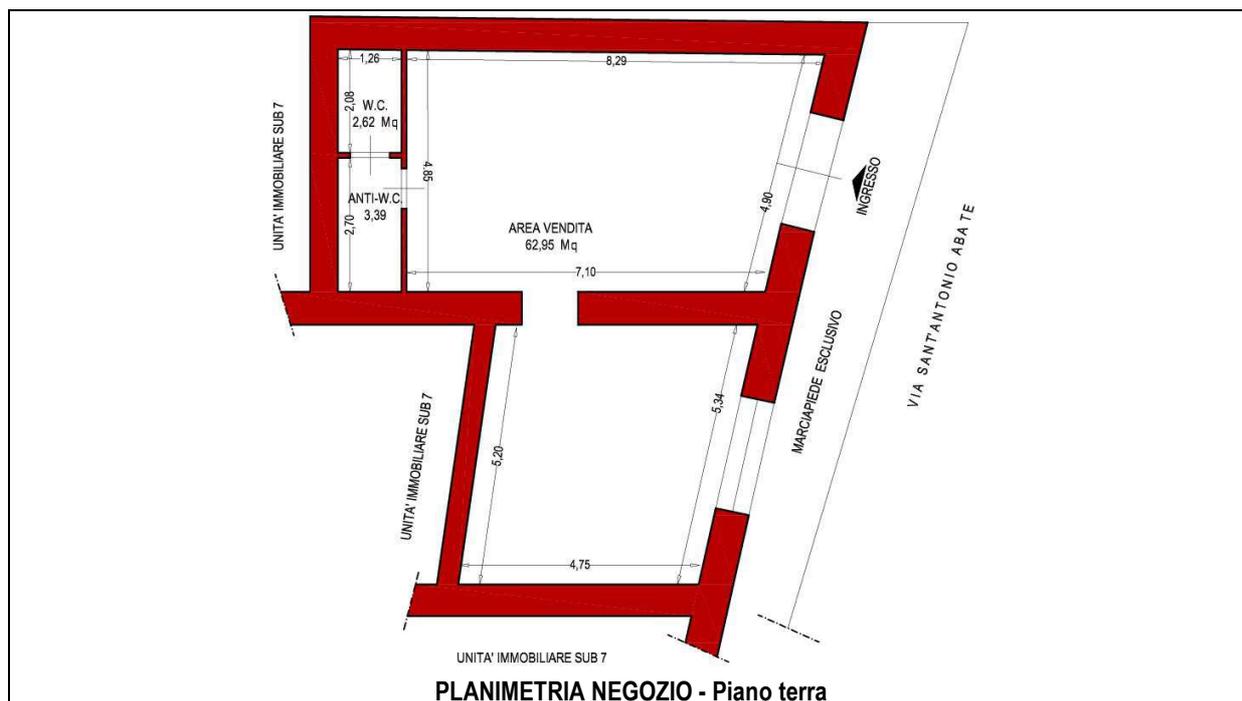
- ACCESSI AL NEGOZIO: L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Sant'Antonio Abate), tramite un portoncino in alluminio di colore bianco.
- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una muratura di tufo locale, con solai in latero-cemento e con copertura a falde, in 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 piastrelle 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, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio di colore bianco con doppio vetro. È presente una serranda avvolgibile a protezione dell'accesso dalla strada.
- 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 conservazione.**



Zona Vendita



Zona vendita



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

LOTTO 13: LOCALE COMMERCIALE					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	AREA VENDITA	NORD	SI	62,95	H=320
TERRA	W.C.	-	NO	2,62	H=320
TERRA	ANTI W.C.	-	NO	3,39	H=320
TOTALE SUPERFICIE UTILE				68,96	

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	68,96	1,00	68,96
Accessori	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			68,96

-- LOTTO N. 14 --

Appartamento in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Fabbricati Foglio 16 p.lla 51 sub 7 cat. A/2 (Cfr. Allegato n. 55 e 56).

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento tra piano terra e primo che affaccia direttamente su via Sant'Antonio Abate, nei pressi del centro del comune di Pietravairano, a circa 500 m dalla Piazza Principale.

L'intero stabile, realizzato nella prima metà 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 è parte della cortina stradale di via



Sant'Antonio Abate ed è destinato in parte a uso commerciale (il locale terraneo) e in parte ad uso residenziale (piano terra e primo) e versa in mediocri condizioni di conservazione con locali problemi di infiltrazione dai balconi che hanno provocato il deterioramento degli intonaci.

L'unità immobiliare di seguito descritta è costituita da un appartamento tra piano terra e primo dello stabile di via Sant'Antonio Abate, attualmente censita al Catasto Fabbricati di Pietravairano al **folio 16 p.lla 51 sub 7 cat. A/2**, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 318 mq correttamente in ditta a Rotondo Claudia per la quota di ½ di usufrutto.

Tale unità è pervenuta alla stessa in forza della denuncia di successione testamentaria del 20.06.2013, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ex Conservatoria) in data 06.08.2013 ai nn. R.G. 28025 e R.P.21210. L'appartamento, a cui si accede tramite un portoncino in ferro che affaccia direttamente sulla strada pubblica, si sviluppa su una superficie utile di circa **216,88 mq**, per un'altezza netta interna di 320 cm i vani terranei e 310 cm i vani del primo piano ed è composta da soggiorno e cucina al piano terra e un salone, tre camere da letto, due disimpegni, una sala d'attesa, uno studio e un servizio igienico al piano primo, oltre ad un ripostiglio e un servizio igienico situati sotto il porticato di circa **4,67mq** e di un terrazzo di circa **56,33mq**. Inoltre l'unità possiede anche un cortile esclusivo di **66,34 mq**, un porticato e un androne esclusivi di **80,00 mq** e un giardino esclusivo di **129,24 mq** . Il

tutto confinante a nord con via Sant'Antonio Abate, a ovest con altra unità sub 6 e p.lla 359, a sud con fondi p.lla 52, 53, 54 e 55 e ad est con p.lla 47, 48 e 49.

- **ACCESSI ALL'ABITAZIONE:** L'accesso dalla strada è consentito da un portoncino in ferro che immette nell'androne e ai vani terranei. Diversamente per i vani del piano primo bisogna percorrere la rampa di scala posta nell'androne.
- **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 mediocri condizioni di conservazione, con alcune lesioni legate alla mancanze di alcune piattabande.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Gli ambienti della zona giorno risultano tutti pavimentati con piastrelle quadrate di varia fantasia risalenti agli anni 60/70 in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti dell'unico servizio igienico risultano rivestite con piastrelle di colore chiaro. I balconi, invece, sono pavimentati con piastrelle antigelive di colore tipo cotto di forma rettangolare. Il tutto in mediocri condizioni di conservazione.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Le porte interne sono in legno tamburato ad unico battente, mentre gli infissi esterni hanno un profilo in legno con scuretto. Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiana esterna in legno di colore scuro e sono dotate di persiane antintrusione. Il tutto in mediocri 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 (telefono e tv). In generale tutti gli impianti risalgono agli anni 60/70 e risultano funzionanti e in mediocri condizioni di conservazione.
- **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE:** Alla luce delle descrizioni sopra evidenziate l'unità abitativa si presenta in **mediocri condizioni di conservazione**

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. 57 e 58) accertata nel corso del sopralluogo.



Cucina



Soggiorno



Cortile e Androne



Giardino



Salone



Camera da letto



Camera da letto



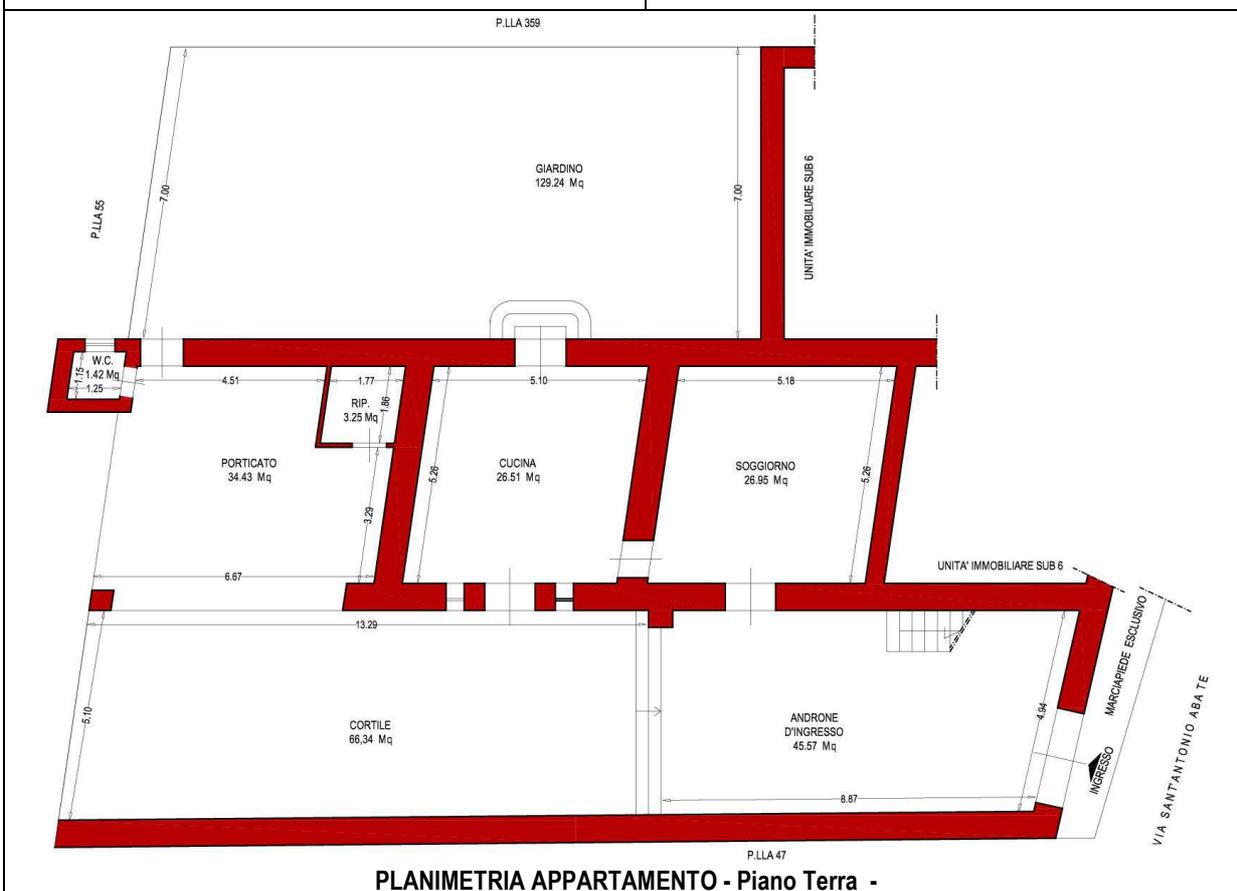
W.C.

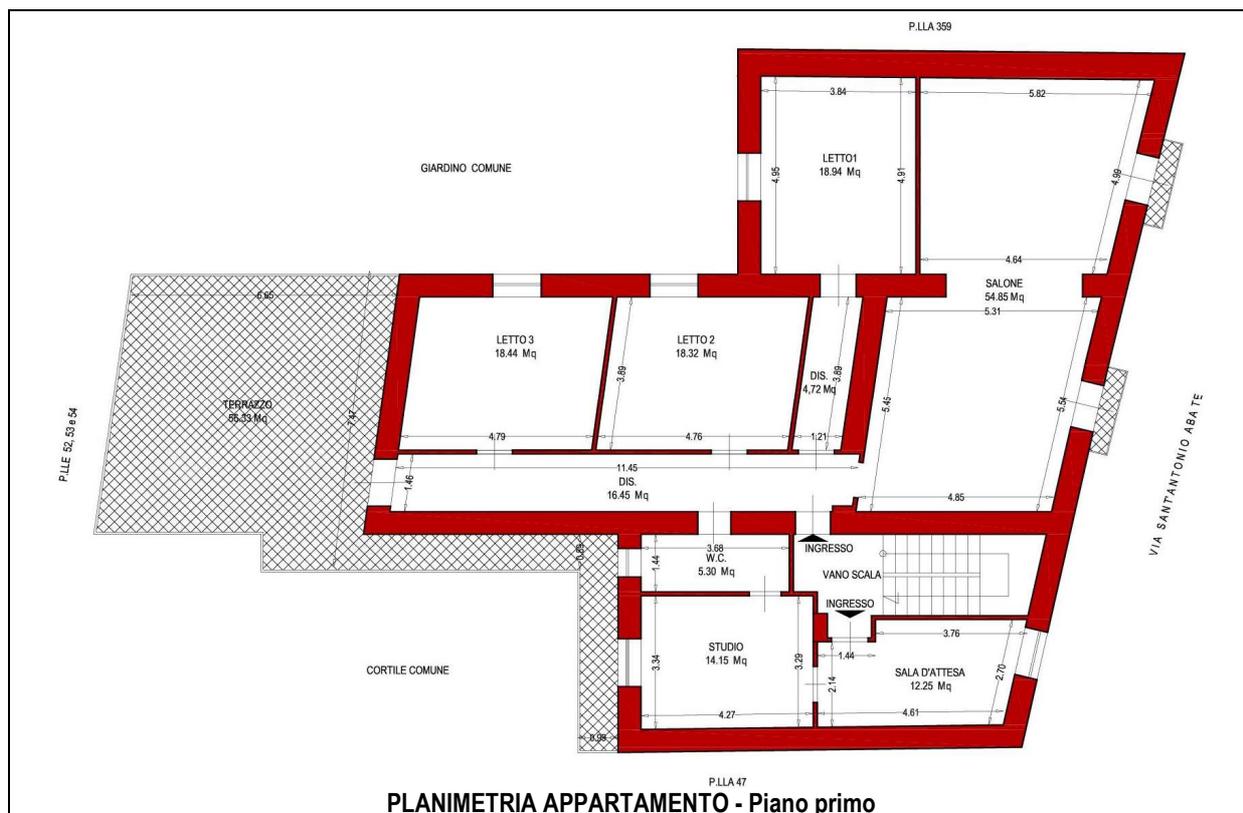


Studio



Sala d'attesa





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

LOTTO 14: APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illuminaz. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	CUCINA	EST-OVEST	SI	26,51	H=320
TERRA	SOGGIORNO	OVEST	SI	26,95	H=320
PRIMO	SALONE	NORD	SI	54,85	H=310
PRIMO	LETTO 1	SUD	SI	18,94	H=310
PRIMO	LETTO 2	EST	SI	18,32	H=310
PRIMO	LETTO 3	EST	SI	18,44	H=310
PRIMO	DISIMPEGNO	SUD	SI	16,45	H=310
PRIMO	DISIMPEGNO	-	NO	4,72	H=310
PRIMO	SALA ATTESA	NORD	SI	12,25	H=310
PRIMO	STUDIO	SUD	SI	14,15	H=310
PRIMO	W.C.	SUD	SI	5,30	H=310
TOTALE SUPERFICIE UTILE				216,88	

ACCESSORI APPARTAMENTO (NON COLLEGATI AI VANI PRINCIPALI)					
TERRA	RIPOSTIGLIO	EST	SI	3,25	H=320
TERRA	W.C	NORD	SI	1,42	H=320
TOTALE SUPERFICIE UTILE				4,67	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
TERRA	CORTILE	--		66,34	-
TERRA	ANDRONE	-		45,57	45,77+34,43=
TERRA	PORTICATO	-		34,43	80,00-
TERRA	GIARDINO			129,24	
PRIMO	TERRAZZO			56,33	

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	216,88	1,00	216,88
Accessori (terrazzo)	56,33	0,25-(fino a 25mq) 0,10 (oltre 25 mq)	(6,25+3,13)= 9,38
Accessori (Cortile)	66,34	0,10-(fino a 25mq) 0,02 (oltre 25 mq)	(2,50+0,83)= 3,33
Accessori (Androne e porticato)	80,00	0,35-(fino a 25mq) 0,10 (oltre 25 mq)	(8,75+5,50)= 14,25
Accessori (Giardino)	129,24	0,10-(fino a 25mq) 0,02 (oltre 25 mq)	(2,50+2,08)= 4,58
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			248,42

-- LOTTO N. 15 --

Terreno in Pietravairano alla contrada Torone

Catasto Terreni Foglio 23 p.IIa 36 (Cfr. Allegato n. 59 e 60)

Il cespite in oggetto è costituito da un terreno di forma rettangolare ricadente in zona "E" Agricola del vigente P.R.G. comunale ubicati nella contrada Torono in una zona periferica a prevalenza destinazione agricola del comune di Pietravairano.



L'intero appezzamento di forma rettangolare risulta incolto ed è censito al Catasto Terreni di Pietravairano al **foglio 23 p.IIa 36**, qualità Seminativo Arborato, superficie 353 mq R.D. €2,28 e R.A. €1,55. Il tutto confinante a nord con fondo censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 23 p.IIa 35, a ovest con fondo censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 23 p.IIa 20, a sud con terreno censito al C.T. di Pietravairano al Foglio 16 p.IIa 37 e ad est con strada interpoderale sterrata.

Di seguito verranno descritte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo:

- **ACCESSI AL FONDO:** L'accesso al fondo avviene da sud tramite una strada sterrata.
- **ZONA URBANISTICA VIGENTE:** La particella in oggetto, ricade attualmente nella zona "E" – Agricola del vigente P.R.G. adottato con deliberazione commissariale n. 1 del 30.07.1998;

C. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, in merito ai criteri di valutazione, ha ritenuto opportuno riferirsi a quelli dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): *"Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Tale valore di mercato (**V_m**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto (**Market Approach**) che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario (**V_u**) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione (**k**) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per i **fabbricati** lo scrivente ha adottato i seguenti coefficienti correttivi, allo scopo di valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dei singoli immobili e precisamente:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.00
SEMICENTRALE	0.90
PERIFERICA	0.85
AGRICOLA	0.70

COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
MEDIOCRI	0,90

2) Caratteristiche di posizione:

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,90
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,85
NORD	0,70

3) Caratteristiche tipologiche:

VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)
1 - 10 ANNI	1,00
10 - 35 ANNI	0,90
35 - 70 ANNI	0,80
OLTRE 70 ANNI	0,70

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	COEFFICIENTE (k)
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA	1.00
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA	0,80
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA	0,50
IMMOBILE RISTRUTTURATO	1,00

CONDIZIONI	COEFFICIENTE (k)
ABITABILE/AGIBILE	1.00
ABITABILE/AGIBILE CON PICCOLI LAVORI	0.90
RISTRUTTURAZIONE MODESTA	0.70
RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	0.50

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0.80	0.80
PIANO TERRA/RIALZATO	0.90	0.90
PIANO PRIMO	0.94	0.92
PIANO SECONDO	0.96	0.90
PIANO TERZO	0.98	0.80
PIANI QUARTO	1.00	0.70
PIANO QUINTO o SUPERIORI	1.10	0.50

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
MEDIOCRI	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
SCADENTI	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
DA SOSTITUIRE	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1.10
BOX AUTO	1.00
POSTO AUTO ESCLUSIVO	0.90
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE	0.80
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0.50
MANUTENZIONE	COEFFICIENTE (k)
DISCRETA	1.05
SUFFICIENTE	1.00
MEDIOCRE	0.80
INSUFFICIENTE	0.60

Per i **terreni**, invece, lo scrivente ha adottato i seguenti coefficienti correttivi, allo scopo di valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dei singoli immobili e precisamente:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.00
SEMICENTRALE	0.90
PERIFERICA	0.85
AGRICOLA	0.70
ACCESSIBILITÀ	COEFFICIENTE (k)
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
MEDIOCRI	0,90
ASSENTI	0,70

2) *Caratteristiche di posizione:*

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,90
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,85
NORD	0,70
MORFOLOGIA DEL TERRENO	COEFFICIENTE (k)
PIANEGGIANTE	1,00
COLLINARE	0,80
MONTANA	0,70
ZONA	COEFFICIENTE (k)
URBANIZZATA	1,00
AGRICOLA	0,70

-- STIMA LOTTO n. 1 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 2055 sub 2 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.350,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,70	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,75	0,50	0,80
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.857													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.857$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 38,27 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.350,00 \text{ €/mq} \times 0.857 \times 38,27 \text{ mq} = \text{€ } 44.276,47$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di **1/1 in piena proprietà**, pertanto la quota patrimoniale si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€}44.300,00 \times 1/1 \text{ (piena proprietà)} = \text{€}44.276,47 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 1 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a € 44.300,00.

Quota patrimoniale Lotto 1 = €44.300,00-

-- STIMA LOTTO n. 2 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 5884 sub 2 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.350,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,90	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,50	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.904													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.904$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 28,26 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.350,00 \text{ €/mq} \times 0.904 \times 28,26 \text{ mq} = \text{€ } 34.488,50$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile* risultano essere di **1/1 in piena proprietà** pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

*Si segnala che tale immobile è gravato da pignoramento immobiliare trascritto il 02.02.2016 ai nn. R.G. 3273 e R.P. 2635. (Cfr Allegato 69).

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€ } 34.488,50 \times 1/1 \text{ (piena proprietà)} = \text{€ } 34.488,50 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 2 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a € 34.500,00.

-Quota patrimoniale Lotto 2 = €34.500,00-

-- STIMA LOTTO n. 3 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.la 5666 sub 24 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V:	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.500,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	0,60	1,05	0,50	1,05
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.932													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.500,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.932$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 16,00 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.932 \times 16,00 \text{ mq} = \text{€ } 22.368,00$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di **1/6 di proprietà**, pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€}22.368,00 \times 1/6 \text{ (piena proprietà)} = \text{€ } 3.728,00 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 3 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 3.700,00.

-Quota patrimoniale Lotto 3 = € 3.700,00-

-- STIMA LOTTO n. 4 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere al Corso Umberto

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIa 5666 sub 3 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V:	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.500,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,70	1,00	0,60	0,60	0,75	0,60	0,60	0,50	0,60
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.761													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.500,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.761$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 26,31 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.761 \times 26,31 \text{ mq} = \text{€ } 30.032,86$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di **5/36 di proprietà**, pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€}30.032,86 \times 5/36 \text{ (proprietà)} = \text{€ } 4.171,23 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 4 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 4.200,00.

-Quota patrimoniale Lotto 4 = € 4.200,00-

-- STIMA LOTTO n. 5 --

Locale commerciale in Caserta in Piazza Vanvitelli n. 50

Catasto Fabbricati Foglio 500 p.Ila 572 sub 2 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 63)	Negozi Centrale/Centro Storico Caserta	Min 1700 €/mq (zona minor pregio) Max 3000 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 64)	Negozi Caserta	Min 2595 €/mq (zona minor pregio) Max 5189 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **2.750,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.943													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 2.750,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.943$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 19,29 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 2.750,00 \text{ €/mq} \times 0.943 \times 19,29 \text{ mq} = \text{€ } 50.023,79$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile* risultano essere di $\frac{1}{4}$ di **proprietà** e $\frac{1}{4}$ di **nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128

-Quota di 1/4 di proprietà-

(Valore di mercato x Quota di proprietà)
 $\text{€}50.023,79 \times \frac{1}{4}$ (proprietà) = € 12.505,95

-Quota di 1/4 di nuda proprietà-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)
 $\text{€}50.023,79 \times 80\% \times \frac{1}{4}$ (nuda proprietà) = € 10.004,60

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 5 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 22.500,00.

-Quota patrimoniale Lotto 5 = € 22.500,00-

-- STIMA LOTTO n. 6 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 1 cat. A/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00	1,00	0,80
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.904													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.904$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 102,47 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.904 \times 102,47 \text{ mq} = \text{€ } 106.527,81$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

-Quota di 1/1 di nuda proprietà-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)
 $\text{€ } 106.527,81 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 85.222,25$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 6 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 85.200,00.

-Quota patrimoniale Lotto 6 = € 85.200,00-

-- STIMA LOTTO n. 7 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 2 cat. A/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.954													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.954$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 243,83 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.954 \times 243,83 \text{ mq} = \text{€ } 267.505,89$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

**Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).*

-Quota di 1/1 di nuda proprietà-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 267.505,89 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 214.004,71$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 7 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 214.000,00.

-Quota patrimoniale Lotto 7 = € 214.000,00-

-- STIMA LOTTO n. 8 --

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 3 cat. C/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,90	0,80	0,80	0,90	0,80	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00	1,00	0,80
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.889													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.889$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 60,75 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.889 \times 60,75 \text{ mq} = \text{€ } 62.107,76$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

-Quota di 1/1 di nuda proprietà-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 62.107,76 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 49.686,21$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 8 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per eccesso, risulta essere pari a € 49.700,00.

-Quota patrimoniale Lotto 8 = € 49.700,00-

- - STIMA LOTTO n. 9 - -

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 4 cat. A/2.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,90	0,98	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	1,00	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.934													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.934$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 104,65 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.934 \times 104,65 \text{ mq} = \text{€ } 112.404,56$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile* risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

*Si segnala che l'immobile risulta gravato da Ipoteca Volontaria Iscritta il 23.04.2008 ai nn. RG19937 RP 3128 (Cfr Allegato 70).

-Quota di 1/1 di nuda proprietà-

$$\begin{aligned} & (\text{Valore di mercato} \times \text{coefficiente} \times \text{Quota di proprietà}) \\ & \text{€ } 112.404,56 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 89.923,65 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 9 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 89.900,00.

-Quota patrimoniale Lotto 9 = € 89.900,00-

- - STIMA LOTTO n. 10 - -

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

Catasto Fabbricati Foglio 5 p.la 5426 sub 5 cat. C/6

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 65)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 800 €/mq (zona minor pregio) Max 1100 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 66)	Abitazioni civili Semicentrale S. Maria C.V.	Min 1061 €/mq (zona minor pregio) Max 1573 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.150,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,60	1,00	1,10	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.954													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.150,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.954$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 28,37 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.150,00 \text{ €/mq} \times 0.954 \times 28,37 \text{ mq} = \text{€ } 31.124,73$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di **1/1 di nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

-Quota di 1/1 di nuda proprietà-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 31.124,73 \times 80\% \times 1/1 \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 24.899,78$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 10 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per eccesso, risulta essere pari a € 24.900,00.

-Quota patrimoniale Lotto 10 = € 24.900,00-

-- STIMA LOTTO n. 11 --

Locale commerciale in Santa Maria Capua Vetere alla via Mazzocchi n. 81

Catasto Fabbricati Foglio 14 p.IIIa 5646 sub 3 cat. C/1

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 61)	Negozi Centrale/Centro Storico S. Maria C.V.	Min 1200 €/mq (zona minor pregio) Max 2400 €/mq (zona maggior pregio)
www.borsinoimmobiliare.it (Cfr. Allegato n. 62)	Negozi S. Maria C.V.	Min 1376 €/mq (zona minor pregio) Max 2752 €/mq (zona maggior pregio)

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **1.350,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,90	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,50	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.904													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.904$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 44,14 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 1.350,00 \text{ €/mq} \times 0.904 \times 44,14 \text{ mq} = \text{€ } 53.868,45$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di $\frac{1}{2}$ di **nuda proprietà** con l'usufrutto a favore della sig.ra Funicello Adriana (nata il 25.10.1933, quindi con età compresa tra gli 83 e 86 anni e con coefficiente 80%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di mercato} \times \text{coefficiente} \times \text{Quota di proprietà} \\ &\text{€ } 53.868,45 \times 80\% \times \frac{1}{2} \text{ (nuda proprietà)} = \text{€ } 21.547,38 \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 11 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 21.500,00.

-Quota patrimoniale Lotto 11 = €21.500,00-

-- STIMA LOTTO n. 12 --

Terreno in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Terreni Foglio 16 p.Ila 55

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Valori Agricoli Medi (Cfr. Allegato n. 67)	Regione Agraria n. 3	€/mq 2,78

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **3,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI				
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	MORFOLOGIA	ZONA
0,90	0,90	1,00	1,00	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.960				

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 3,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.960$) e conoscendo la superficie catastale, ($S_c = 555 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 3,00 \text{ €/mq} \times 0.960 \times 555 \text{ mq} = \text{€ } 1.598,40$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di **1/1 di usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra Rotondo è nata il 08.02.1966, quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

$$\begin{aligned} & \text{Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà} \\ & \text{€ 1.598,40 x 70\% x 1/1 (usufrutto) = € 1.118,88} \end{aligned}$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 12 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 1.100,00.

-Quota patrimoniale Lotto 12 = €1.100,00-

-- STIMA LOTTO n. 13 --

Locale commerciale in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate
Catasto Fabbricati Foglio 16 p.la 51 sub 6 cat. C/1 (Cfr. Allegato n. 52 e 53)

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 68)	Abitazioni civili Pietravairano	Min 400 €/mq Max 800 €/mq

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **550,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,70	0,70	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,50	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.889													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 550,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio $k = 0.889$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 68,96 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 550,00 \text{ €/mq} \times 0.889 \times 68,96 \text{ mq} = \text{€ } 33.717,99$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di $\frac{1}{2}$ di **usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra Rotondo è nata il 08.02.1966, quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

-Quota di 1/2 di usufrutto-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 33.717,99 \times 70\% \times \frac{1}{2} \text{ (usufrutto)} = \text{€ } 11.801,29$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 13 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 11.800,00.

-Quota patrimoniale Lotto 13 = € 11.800,00-

- - STIMA LOTTO n. 14- -

Appartamento in Pietravairano alla via Sant'Antonio Abate

Catasto Fabbricati Foglio 16 p.Ila 51 sub 7 cat. A/2

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 68)	Abitazioni civili Pietravairano	Min 400 €/mq Max 800 €/mq

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **500,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI													
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE
0,90	1,00	0,85	0,70	0,80	0,90	0,91	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,80	0,80
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.851													

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 500,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio $k = 0.851$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 248,42 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 500,00 \text{ €/mq} \times 0.851 \times 248,42 \text{ mq} = \text{€ } 105.702,71$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di $\frac{1}{2}$ di **usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra Rotondo è nata il 08.02.1966, quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

-Quota di 1/2 di usufrutto-

(Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà)

$$\text{€ } 105.702,71 \times 70\% \times \frac{1}{2} \text{ (usufrutto)} = \text{€ } 36.995,94$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 14 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondata per difetto, risulta essere pari a € 37.000,00.

-Quota patrimoniale Lotto 14 = € 37.000,00-

-- STIMA LOTTO n. 15 --

Terreno in Pietravairano alla contrada Torone

Catasto Terreni Foglio 23 p.IIa 36

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Valori Agricoli Medi (Cfr. Allegato n. 67)	Regione Agraria n. 3	€/mq 2,37

Dalle informazioni assunte, visto anche il particolare momento di crisi economica che ha investito il settore immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **2,50 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI				
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	MORFOLOGIA	ZONA
0,70	0,90	0,85	1,00	0,70
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.830				

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 2,50 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.830$) e conoscendo la superficie catastale, ($S_c = 353 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 2,50 \text{ €/mq} \times 0.830 \times 353 \text{ mq} = \text{€ } 732,47$$

I diritti vantati dalla sig.ra Rotondo su tale immobile risultano essere di **2/10 di usufrutto** con la nuda proprietà a favore dei figli (la sig.ra Rotondo è nata il 08.02.1966, quindi con età compresa tra i 51 e 53 anni e con coefficiente 70%) pertanto la quota immobiliare si individuerà a seguito della seguente formula:

Valore di mercato x coefficiente x Quota di proprietà

$$€ 732,47 \times 70\% \times 2/10 \text{ (usufrutto)} = € 102,54$$

In conclusione la quota patrimoniale sul LOTTO 15 spettante alla sig.ra Rotondo, arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 100,00.

-Quota patrimoniale Lotto 15 = € 100,00-

D – CONCLUSIONI

In conclusione si riporta una tabella riepilogativa con l'indicazione del valore di mercato dei singoli lotti e con il valore della quota patrimoniale spettante alla sig.ra Rotondo Claudia che allo stato risulta essere di € 644.400,00.

n.	Valore di mercato dell'immobile	Diritto posseduto	Valore quota sig.ra Rotondo Claudia
LOTTO 01	€ 44.276,47	1/1 proprietà	€ 44.300,00
LOTTO 02	€ 34.488,50	1/1 proprietà	€ 34.500,00
LOTTO 03	€ 22.368,00	1/6 proprietà	€ 3.700,00
LOTTO 04	€ 30.032,86	5/36 proprietà	€ 4.200,00
LOTTO 05	€ 50.023,79	¼ proprietà	€ 12.500,00
		¼ nuda proprietà	€ 10.000,00
LOTTO 06	€ 106.527,81	1/1 nuda proprietà	€ 85.200,00
LOTTO 07	€ 267.505,89	1/1 nuda proprietà	€ 214.00,00
LOTTO 08	€ 62.107,76	1/1 nuda proprietà	€ 49.700,00
LOTTO 09	€ 112.404,56	1/1 nuda proprietà	€ 89.900,00
LOTTO 10	€ 31.124,73	1/1 nuda proprietà	€ 24.900,00
LOTTO 11	€ 53.868,45	½ nuda proprietà	€ 21.500,00
LOTTO 12	€ 1.598,40	1/1 usufrutto	€ 1.100,00
LOTTO 13	€ 33.717,99	½ usufrutto	€ 11.800,00
LOTTO 14	€ 105.702,71	½ usufrutto	€ 37.000,00
LOTTO 15	€ 732,47	2/10 usufrutto	€ 100,00
Valore di mercato € 956.480,40		Valore quota Rotondo € 644.400,00	

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. 18.05.2017

Tecnico
Arch. Tommaso Scirocco



A corredo della seguente perizia vengono inseriti i seguenti allegati:

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Visura Catastale per soggetto
ALLEGATO N. 2	Ispezione sintetica
ALLEGATO N. 3	Nota trascrizione Compravendita 1987
ALLEGATO N. 4	Nota trascrizione Donazione 1991
ALLEGATO N. 5	Nota trascrizione Donazione 1994
ALLEGATO N. 6	Nota trascrizione Compravendita 2004
ALLEGATO N. 7	Nota trascrizione Decreto di trasferimento 2005
ALLEGATO N. 8	Nota trascrizione Compravendita 2008
ALLEGATO N. 9	Nota trascrizione Successione testamentaria 2013
ALLEGATO N. 10	Nota trascrizione Successione per legge 2013
ALLEGATO N. 11	Visura p.lla 2055 sub 2
ALLEGATO N. 12	Planimetria p.lla 2055 sub 2
ALLEGATO N. 13	Mappa p.la 2055
ALLEGATO N. 14	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 15	Planimetria Lotto 1
ALLEGATO N. 16	Visura p.lla 5884 sub 2
ALLEGATO N. 17	Planimetria p.la 5884 sub 2
ALLEGATO N. 18	Mappa p.la 5884
ALLEGATO N. 19	Planimetria Lotto 2
ALLEGATO N. 20	Visura p.la 5666 sub 24
ALLEGATO N. 21	Mappa p.la 5666
ALLEGATO N. 22	Planimetria Lotto 3
ALLEGATO N. 23	Visura p.la 5666 sub 3
ALLEGATO N. 24	Planimetria p.la 5666sub 3
ALLEGATO N. 25	Planimetria Lotto 4
ALLEGATO N. 26	Visura p.la 572 sub 2
ALLEGATO N. 27	Planimetria p.la 572 sub 2
ALLEGATO N. 28	Planimetria Lotto 5
ALLEGATO N. 29	Visura p.la 5426 sub 1
ALLEGATO N. 30	Planimetria p.la 5426 sub 1
ALLEGATO N. 31	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 32	Mappa p.la 5426
ALLEGATO N. 33	Planimetria Lotto 6
ALLEGATO N. 34	Visura p.la 5426 sub 2
ALLEGATO N. 35	Planimetria p.la 5426 sub 2
ALLEGATO N. 36	Planimetria Lotto 7 piano primo
ALLEGATO N. 37	Planimetria Lotto 7 piano secondo
ALLEGATO N. 38	Visura p.la 5426 sub 3
ALLEGATO N. 39	Planimetria p.la 5426 sub 3
ALLEGATO N. 40	Planimetria Lotto 8
ALLEGATO N. 41	Visura p.la 5426 sub 4
ALLEGATO N. 42	Planimetria p.la 5426 sub 4
ALLEGATO N. 43	Planimetria del Lotto 9
ALLEGATO N. 44	Visura p.la 5426 sub 5
ALLEGATO N. 45	Planimetria p.la 5426 sub 5
ALLEGATO N. 46	Planimetria Lotto 10
ALLEGATO N. 47	Visura p.la 5646 sub 3
ALLEGATO N. 48	Planimetria p.la 5646 sub 3
ALLEGATO N. 49	Planimetria Lotto 11
ALLEGATO N. 50	Visura p.la 55

ALLEGATO N. 51	Mappa p.lla 55
ALLEGATO N. 52	Visura p.lla 51 sub 6
ALLEGATO N. 53	Planimetria p.lla 51 sub 6
ALLEGATO N. 54	Planimetria Lotto 13
ALLEGATO N. 55	Visura p.lla 51 sub 7
ALLEGATO N. 56	Planimetria p.lla 51 sub 7
ALLEGATO N. 57	Lotto 14 p.lla 51 sub 7 piano terra
ALLEGATO N. 58	Lotto 14 p.lla 51 sub 7 piano primo
ALLEGATO N. 59	Visura p.lla 36
ALLEGATO N. 60	Mappa p.lla 36
ALLEGATO N. 61	OMI commerciale S.M.C.V.
ALLEGATO N. 62	Borsino S.M.C.V. commerciale
ALLEGATO N. 63	OMI commerciale Caserta
ALLEGATO N. 64	Borsini commerciale Caserta
ALLEGATO N. 65	Residenziale S.M.C.V.
ALLEGATO N. 66	Borsino residenziale
ALLEGATO N. 67	VAM Pietravairano
ALLEGATO N. 68	Residenziale Pietravairano
ALLEGATO N. 69	Trascrizione pignoramento
ALLEGATO N. 70	Ipoteca volontaria 2008