



TERESA ALOIS ARCHITETTO  
Via Gen. P. Tenga, 99 81100 Caserta (CE)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA DIAGGIORNAMENTO

**ERIKA 89 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

Contatti: - 3391752334  
Email: arch.aloisteresa@libero.it Pec:teresa.alois@archiworldpec.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## INDICE

1. PREMessa- INCARICO.....	pag. 2
2. DESCRIZIONE GENERALE.....	pag. 2
3. DATI GENERALI E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI.....	pag. 2
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	pag. 8
5. STIMA DEI BENI.....	pag. 8
6. CONCLUSIONI.....	pag. 16

## TABELLA RIEPILOGATIVA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - C.E. IN SANATORIA N. 3314/24 PROT. 77799



## 1. PREMESSA – INCARICO

Con incarico da parte del *Dott. Giuseppe Sorvillo*, in qualità di Commissario Liquidatore della “Coop. ERIKA 89”, la sottoscritta arch. Teresa Alois, iscritta all’Albo dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1157 con studio in Caserta alla Via P. Tenga n.99, C.F: LSATRS71P58B963S, P.IVA: 03263210613, veniva nominata quale tecnico stimatore al fine di **attualizzare** le valutazioni già effettuate dalla sottoscritta in data 16/03/2015, di alcune unità immobiliari non ancora liquidate e facenti parte di un complesso edilizio sito in Caserta, alla Via Niccolini, di proprietà della Cooperativa in Liquidazione “Erika 89 a.r.l.”; in particolare, la presente relazione è relativa a tre box, tre cantinole e ad un’area inedificabile ubicata sul lato nord del fabbricato costituente il condominio “Erika 89”.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 27/09/2024, unitamente al Commissario liquidatore dott. Sorvillo, si è riscontrato che non vi sono state attività edilizie tali da modificare la consistenza catastale degli immobili in oggetto; tuttavia, alcuni immobili hanno subito dei cambiamenti dovuti alla obsolescenza e all’incuria.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

I beni da stimare fanno parte di un fabbricato costruito in virtù della C.E. n. 306/92 in rapporto al “P.d.Z. 167- Via Ruta Casolla”; esso si sviluppa su cinque livelli; ciascun piano ha due appartamenti; mentre il quinto livello presenta due appartamenti duplex collegati da una scala interna.

L’accesso al fabbricato ed agli immobili suddetti avviene da Via Niccolini, sulla quale si apre un viale carrabile e un passaggio pedonale.



TERESA ALOIS ARCHITETTO  
Via Gen. P. Tenga, 99 81100 Caserta (CE)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'insediamento da un punto di vista architettonico risulta essere abbastanza pregevole; inoltre, lo stato di manutenzione generale non mostra cattive condizioni. In definitiva l'edificio, a destinazione residenziale, è da considerarsi di buon livello e si trova in una zona semicentrale del comune di Caserta ben servita da infrastrutture e servizi.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### Individuazione dell'immobile su foto aerea

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



L'accesso all'immobile avviene mediante una rampa composta da 10 scalini che conducono ad un'area pavimentata comune (Foto1- 2).



Foto 1



Foto 2

Dall'area comune pavimentata, attraverso un'ulteriore piccola rampa di tre scalini, si passa al piano rialzato, nonché all'atrio della scala comune e al vano ascensore (Foto 3-4).



Foto 3



Foto 4



Il piano interrato è destinato ai box auto e alle cantinole e vi si accede attraverso una rampa carrabile posta lungo l'asse nord-sud del lotto in direzione nord (Foto 5).



Foto 5

L'area inedificabile è un fondo intercluso; essa è ubicata sul lato nord del fabbricato Erika 89 e vi si accede percorrendo: il viale carrabile/pedonale, la rampa di gradini e l'area pavimentata di accesso al fabbricato (Foto 6).



Foto 6



### 3. DATI GENERALI e DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

- **Proprietà degli Immobili**

Proprietario: Società Cooperativa in Liquidazione “Erika 89.”

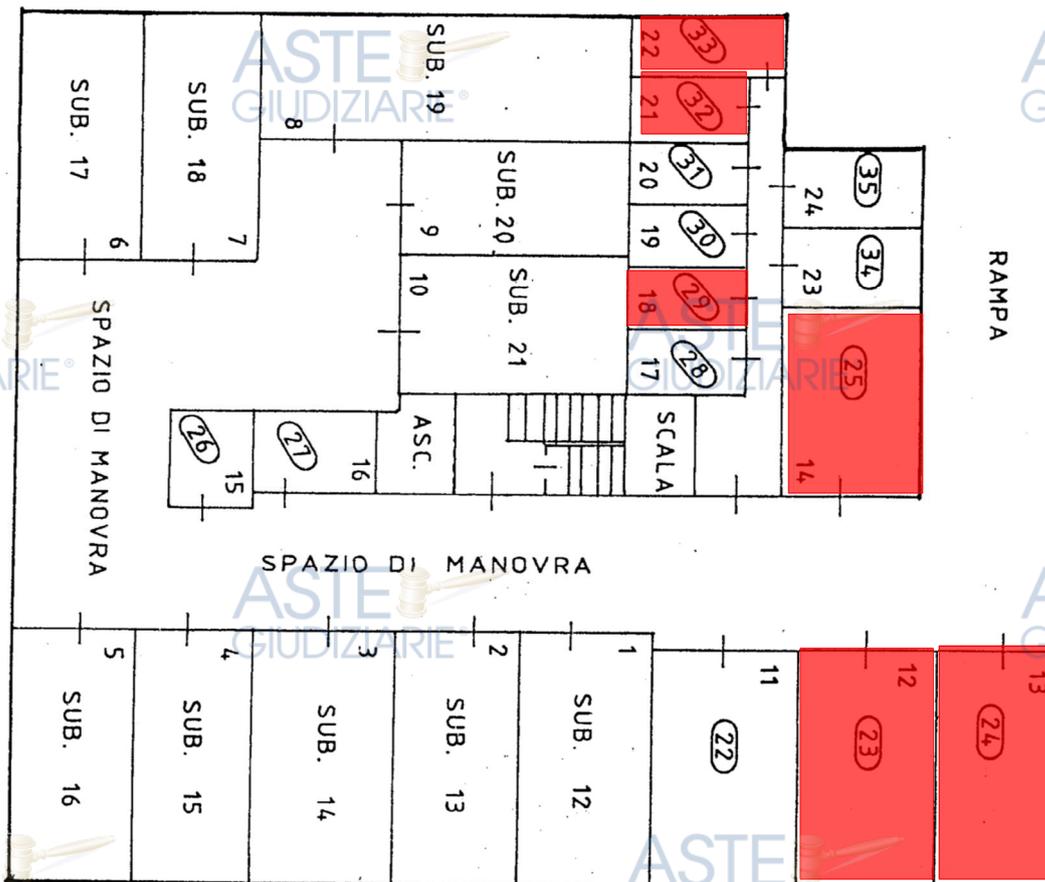
- **Dati Catastali**

Agenzia del Territorio – Comune di Caserta (CE)- Catasto Fabbricati

BOX - Foglio 27 - Particella 5008- Subalterni 23, 24, 25

CANTINOLE - Foglio 27- Particella 5008 – Subalterni 29, 32, 33

AREA INEDIFICABILE -Foglio 27 – Particella 5415



**Individuazione planimetrica dei beni inventuti**



N. 3 BOX-GARAGE: Unità immobiliari classificate catastalmente nella categoria C/6, ubicate al piano interrato del fabbricato denominato “Condominio Erika 89”.

La superficie media delle unità immobiliari risulta essere pari a circa 20 mq e presentano un'altezza media interna di circa m 3,50.

L'accesso avviene attraverso una rampa che si innesta sul viale carrabile d'ingresso al fabbricato; l'accessibilità a tali beni è consentita anche attraverso la scala interna condominiale che arriva fino al piano seminterrato. La muratura perimetrale è costituita da blocchi di cemento, il solaio



è in latero - cemento, le pareti e i soffitti hanno una rifinitura ad intonaco rustico, e sono dotati di basculante zincata.

N. 3 CANTINOLE: Unità immobiliari identificate catastalmente nella categoria C/2, situate al piano interrato del fabbricato denominato Condominio Erika 89.

La superficie media di tali unità immobiliari risulta essere pari a circa 6 mq, con un'altezza media interna di m 3,00. Alle stesse vi si accede attraverso la rampa carrabile che arriva anche ai garages ed attraverso la scala interna condominiale.

La muratura perimetrale è costituita da blocchetti di cemento con una finitura ad intonaco rustico, la pavimentazione è in gres ceramico. Le cantinole sono provviste di porte zincate.

Lo stato di conservazione e manutenzione di questi immobili risulta essere invariato dalla stima del 2015, anno della prima valutazione degli immobili di proprietà della cooperativa, ed è pertanto discreto.

AREA INEDIFICABILE F1: La zona a nord estesa per circa 720 mq, confina a nord con la variante ANAS, a sud con il fabbricato della Cooperativa Erika 89, ad est con il lotto di proprietà della Cooperativa "Grazia" e ad ovest con la proprietà Ricciardi. L'accesso a tale area avviene tramite il passaggio sul viale carrabile e dall'area d'ingresso al fabbricato. Attualmente l'area è impraticabile per la folta vegetazione e necessita di opere di pulizia e manutenzione.

#### 4. CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili stimati sono stati oggetto di condono edilizio perché edificati in difformità alle prescrizioni della C.E. n 306.92. Ultimamente, in data 01/08/2024 prot. n.77799 è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n. 3317/24, che mediante un'istanza di riesame e integrazione della Richiesta in sanatoria presentata in data 01/03/1995 prot. 7602 ai sensi della L. 742/94, ha permesso la conclusione dell'iter amministrativo iniziato nel 1995, rendendo così gli immobili legittimi sotto l'aspetto tecnico-urbanistico.



## 5. CRITERIO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati valutati secondo il più probabile valore di mercato attribuibile a unità immobiliari dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento (I semestre 2024).



### Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>	 Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b>
 Quotazioni di <b>Vendita</b>		 Quotazioni di <b>Affitto</b>	
 <b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro <b>439</b>	Valore medio Euro <b>585</b>	Valore massimo Euro <b>732</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>



In particolare, la valutazione è stata individuata nelle quotazioni pubblicate dal Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito *www.borsinoimmobiliare*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenzie immobiliari, stime interne e atti di compravendita indicanti dei valori minimi, massimi e medi.

Considerando i dati del Borsino, i valori unitari rilevati dei beni immobiliari in oggetto sono riferiti al metro quadro e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile *normale*, risulta che il **Valore Medio** di mercato in €/mq per box auto a Caserta, in zona semicentrale (Rione Tescione - Vanvitelli - Cappelletto), risulta essere pari a **585,00€/mq**.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, nonché dell'attuale situazione di stallo del mercato immobiliare della zona, della disponibilità in zona di beni simili, la scrivente ritiene opportuno esprimere una valutazione con un criterio di prudenzialità, e che si attesta su valori pari a **600,00 €/mq** per i box auto e **250,00 €/mq** per le cantinole.

Di conseguenza, riepilogando le stime per i beni suddetti, che vengono di seguito identificati con la numerazione della precedente perizia stilata in data 16/03/2015, risultano essere:

BENE 2 - Garage: La stima dell'unità immobiliare identificata catastalmente al fg.27 part.5008 sub 23 è pari a:

$$22 \text{ mq} \times € 600,00 \text{ a mq} = € \mathbf{13.200,00}$$

BENE 3 - Garage: Per tale bene si è ritenuto opportuno determinare un valore pari a € 500,00 a mq, visto che l'unità immobiliare presenta delle infiltrazioni che hanno deteriorato il bene; pertanto, la stima dell'unità immobiliare identificata catastalmente al fg.27 part.5008 sub 24 è pari a:

$$24 \text{ mq} \times € 500,00 \text{ a mq} = € \mathbf{12.000,00}$$



BENE 4 - Garage: Per tale bene non è stato possibile visionare lo stato dei luoghi; pertanto, si è ritenuto opportuno attribuire un valore di € 500,00 al mq. La stima dell'unità immobiliare identificata catastalmente al fg.27 part.5008 sub 25 è pari a:

$$21 \text{ mq} \times € 500,00 \text{ a mq} = € 10.500,00$$

BENE 8 - Cantinola: La stima dell'unità immobiliare identificata catastalmente al fg.27 part.5008 sub 29 è pari a:

$$6 \text{ mq} \times € 250,00 \text{ a mq} = € 1.500,00$$

BENE 11- Cantinola: La stima dell'unità immobiliare identificata catastalmente al fg.27 part.5008 sub 32 è pari a:

$$6 \text{ mq} \times € 250,00 \text{ a mq} = € 1.500,00$$

BENE 12 - Cantinola: La stima dell'unità immobiliare identificata catastalmente al fg.27 part.5008 sub 33 è pari a:

$$8 \text{ mq} \times € 250,00 \text{ a mq} = € 2.000,00$$

BENE 15 - Area non edificabile F1: Per la stima dell'area, identificata catastalmente al fg.27 part.lla 5415, era stata proposta una valutazione come possibile utilizzo *pertinenziale* al fabbricato, essendo un fondo intercluso con un valore pari a € 10.500,00; ma considerato lo stato di abbandono in cui attualmente il bene versa e le conseguenziali opere di pulizia e manutenzione per rendere accessibile l'area, è plausibile determinare un valore dell'area pari a € 7.000,00.



Inoltre, si specifica che per accedere a tale area bisogna attraversare una proprietà aliena costituita da un viale carrabile/pedonale, una piccola rampa di scale ed un'area pavimentata che rappresenta l'accesso al fabbricato; di fatto sussisterebbe una *servitù di passaggio coattiva*; quest'ultima condizione potrebbe far svalutare ulteriormente il bene.

## 6. CONCLUSIONI

I valori dei beni, a parere della scrivente, sono sufficientemente congrui e per i quali, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, si potranno ritenere comunque egualmente valide offerte o trattative economiche incentrate su valori compresi in un'alea del **10% in meno** rispetto a tutti i valori determinati.

Si rimane a disposizione per ulteriori delucidazioni, osservazioni ed eventuali accertamenti tecnici che il Dott. **Giuseppe Sorvillo**, in qualità di Commissario Liquidatore della società "ERIKA 89", ritenesse opportuni.

Caserta, 19/10/2024

*arch. Teresa Alois*

Firma e timbro

