

TRIBUNALE
DI
SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE)

cell. 3293545657

Mail: info@studioapa.net

PEC: barbara.apa@pec.it

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 172/21

PROMOSSO DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TERRA DI

LAVORO S.VINCENZO DE' PAOLI SOC. COOP. PER AZIONI

CONTRO

DATA: Settembre 2025

L'Esperto

arch. Barbara Apa



PREMESSA

Con decreto del 25.06.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio, disponeva che la sottoscritta arch. Barbara Apa, in qualità di Esperto Stimatore, nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TERRA DI**

[REDACTED] **C. COOP. PER AZIONI,** [REDACTED]

procedimento R.G.E. n° 17

con nuovo prezzo base d'asta e con ispezioni

ipocatastali aggiornate. In ossequio a quanto sopra disposto dal G.E. la scrivente deposita la seguente perizia di stima aggiornata.

(Cfr. All. "A" – Decreto del 25.06.2025)

trascrizioni: (Cfr. All. "B" – Ispezione Ipotecaria)

1) **Iscrizione contro del 16.03.1998**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20.03.1998 ai nn. 5683/648, derivante da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del Notaio Giovannibattista Musto;

a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA S. VINCENZO DE'PAOLI, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASAGIOVE SOC.COOP. A.R.L., con sede in Casagiove,

[REDACTED]

CE) alla **via Parrocchia n. 4** e riportati in

Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1.

2) **Iscrizione contro del 22.09.2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 23.09.2004 ai nn. 46672/7630, derivante da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del Notaio Giovannibattista Musto;

a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA "S. VINCENZO DE'PAOLI", DI CASAGIOVE, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede i

contr

[REDACTED]

rocchia n. 4 e riportati in

Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano



T-1, e sub 6, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1.

Comunicazioni allegate: Cancellazione totale eseguita in data 28.02.2013.

- 3) **Iscrizione contro del 03.12.2012**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04.12.2012 ai nn. 44106/3486, derivante da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del Notaio Antonio Decimo;
a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA "S. VINCENZO DE'PAOLI", DI CASAGIOVE, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con

[REDACTED]

[REDACTED] **arrocchia n. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1.

- 4) **Trascrizione del 17.01.2015**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29.01.2015 ai nn. 3005/2306, derivante da **costituzione di fondo patrimoniale** del Notaio Giovanni

[REDACTED]

[REDACTED] **arrocchia n. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1. Immobili siti **via D'Errico n. 12** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 20 p.lla 158, sub 4, graffata alla p.lla 159, sub 4**, cat. A/5, vani 1,5, piano 1, e **p.lla 158, sub 2**, graffata alla p.lla 159, sub 2, cat. A/5, vani 1,5, piano T.

- 5) **Verbale pignoramento immobili del 27.07.2021**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 28.07.2021 ai nn. 30015/22189;
a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TERRA DI LAVORO "S. VINCENZO DE'PAOLI", SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Casagiove, C.F.

[REDACTED]

[REDACTED] **arrocchia n. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1. Immobili siti **via D'Errico n. 12** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 20, p.lla 159, sub 4**, cat. A/5, vani 1,5, piano 1, e **p.lla 159, sub 2**, cat. A/5, vani 1,5, piano T.

(Cfr. All. "B" – Ispezione ipotecaria)

Da quanto sopra si evince che, ad oggi, sugli immobili oggetto di pignoramento non insistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Di seguito si riporta la sintesi dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**

1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**

1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

1.3.1 **Trascrizione del 17.01.2015**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29.01.2015 ai nn. 3005/2306, derivante da **costituzione di fondo**

[REDACTED]

Gravante, tra l'altro, sugli immobili siti in Caserta (CE) alla **via Parrocchia n. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1. Immobili siti **via D'Errico n. 12** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 20 p.lla 158, sub 4**, **graffata alla p.lla 159, sub 4**, cat. A/5, vani 1,5, piano 1, e **p.lla 158, sub 2**, **graffata alla p.lla 159, sub 2**, cat. A/5, vani 1,5, piano T.

1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuna**

2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

2.1 **Iscrizione contro del 16.03.1998**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20.03.1998 ai nn. 5683/648, derivante da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del Notaio Giovannibattista Musto;

a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA S. VINCENZO DE'PAOLI, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASAGIOVE SOC.COOP. A.R.L.

[REDACTED]

gravante sugli immobili siti in Caserta (CE) alla **via Parrocchia n. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4, vani 5,5, piano T-1.

2.2 Iscrizione contro del 22.09.2004, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 23.09.2004 ai nn. 46672/7630, derivante da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del Notaio Giovannibattista Musto;
a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA “S. VINCENZO DE’PAOLI”, DI CASAGIOVE, SOCIETA’ COOPERATIVA A RESPONSABILITA’ LIMITATA, con sede in Casagiove, C.F. 94970613;

[REDACTED]
gravante sugli immobili siti in Caserta (CE) alla **via Parrocchia n. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4,vani 5,5, piano T-1.

Comunicazioni allegate: Cancellazione totale eseguita in data 28.02.2013.

2.3 Iscrizione contro del 03.12.2012, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04.12.2012 ai nn. 44106/3486, derivante da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del Notaio Antonio Decimo;
a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA “S. VINCENZO DE’PAOLI”, DI CASAGIOVE, SOCIETA’ COOPERATIVA A RESPONSABILITA’ LIMITATA,

[REDACTED]
[REDACTED] **. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4,vani 5,5, piano T-1.

2.4 Verbale pignoramento immobili del 27.07.2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 28.07.2021 ai nn. 30015/22189;
a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVOP TERRA DI LAVORO “S. VINCENZO DE’PAOLI”, SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Casagiove, C.F.

[REDACTED]
[REDACTED] **. 4** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, vani 2, piano T-1, e **sub 6**, cat. A/4,vani 5,5, piano T-1. Immobili siti **via D’Errico n. 12** e riportati in Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 20, p.lla 159, sub 4**, cat. A/5, vani 1,5, piano 1, e **p.lla 159, sub 2**, cat. A/5,vani 1,5, piano T.

(Cfr. All. “B” – Ispezione ipotecaria)



Altresì si riportano le difformità urbanistico-edilizie e catastali, riscontrate su ciascun bene staggito, e già ampiamente descritte della perizia di stima depositata.

3. Difformità urbanistico-edilizie:

LOTTO UNO: piano terra – 1. Fusione delle p.lle 3 e 6, mediante la realizzazione di un vano porta di collegamento; 2. Diversa distribuzione interna; 3. Errata indicazione in planimetria catastale, del vano adiacente all'androne comune e prospiciente via Parrocchia, indicato come locale sgombero, anziché abitazione, come risulta da visura catastale. 3. Realizzazione sulla porzione di corte esclusiva di un capanno in ferro e vetro, con sovrastante pannello in sandwich coibentato, adibito ad officina.

Piano primo appartamento – 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Eliminazione del vano wc esterno con accesso dal ballatoio; 3. Chiusura di vano porta di accesso alla zona living dal ballatoio; 4. Apertura vano di collegamento tra la zona living e l'ingresso/disimpegno; 5. Realizzazione di scala di collegamento e balconcino annesso alla camera matrimoniale.

LOTTO DUE: 1. Realizzazione di soppalco con relativa scala interna di collegamento; 2. Diversa distribuzione interna; 3. Modifica dell'altezza interna massima a seguito dell'eliminazione del solaio intermedio.

4. Difformità Catastali:

LOTTO UNO: piano terra – 1. Fusione delle p.lle 3 e 6, mediante la realizzazione di un vano porta di collegamento; 2. Diversa distribuzione interna; 3. Errata indicazione in planimetria catastale, del vano adiacente all'androne comune e prospiciente via Parrocchia, indicato come locale sgombero, anziché abitazione, come risulta da visura catastale. 3. Realizzazione sulla porzione di corte esclusiva di un capanno in ferro e vetro, con sovrastante pannello in sandwich coibentato, adibito ad officina.

Piano primo appartamento – 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Eliminazione del vano wc esterno con accesso dal ballatoio; 3. Chiusura di vano porta di accesso alla zona living dal ballatoio; 4. Apertura vano di collegamento tra la zona living e l'ingresso/disimpegno; 5. Realizzazione di scala di collegamento e balconcino annesso alla camera matrimoniale.

LOTTO DUE: 1. Realizzazione di soppalco con relativa scala interna di collegamento; 2. Diversa distribuzione interna; 3. Modifica dell'altezza interna massima a seguito dell'eliminazione del solaio intermedio.

Sempre in ossequio a quanto disposto dal G.E. nel decreto del 25.06.2025, la scrivente ha provveduto ad aggiornare il valore di mercato dei beni pignorati.

A tal fine è stata condotta una nuova indagine sull'attuale valore di mercato di unità abitative, con caratteristiche accomunabili a quelle in esame, tali indagini sono state eseguite presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Caserta, nonché su alcuni siti web specializzati nel settore del mercato immobiliare:

- Agenzia Immobiliare Tempocasa, Caserta, Via Roma, n. 164;
- Agenzia Immobiliare RE/MAX Divina, Caserta, Via S. Josemaría Escrivá, 54;
- Affiliato Toscano Caserta - Agenzia Immobiliare, Caserta, Via Roma, 30;
- www.immobiliare.it

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari ed i siti web riferiscono valori di mercato compresi tra un minimo di **600,00€/mq** ad un massimo di **1.000,00 €/mq**, per immobili ad uso residenziale aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2024 per il Comune di Caserta – zona Casolla. Tale visura, di seguito riportata in dettaglio, riporta valori di mercato, per abitazioni di tipo economico, compresi tra un minimo di **700,00 €/mq** ad un massimo di **1.000,00€/mq**.

agenzia entrate ASTE GIUDIZIARIE®

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
 Comune: CASERTA
 Fascia/zona: Periferica/CASOLLA
 Codice di zona: D18
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	2,6	3,8
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1800	L	3,1	4,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2	3

Giudice Dott.ssa Elmelinda MERCURIO
 Esperto Stimatore: Arch. BARBARA APA
 Procedura N. RGE 172/2021

Confrontando i valori monetari sopra descritti si evince che, le agenzie immobiliari riferiscono un lieve aumento dei valori d'offerta, mentre i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano restano pressoché immutati.

Da tutto quanto sopra, la scrivente ritiene opportuno aggiornare il valore di mercato degli immobili, attribuendo agli stessi un valore di mercato pari a 825,00 €/mq, per cui si avrà:

LOTTO UNO - f. 8, p.lla 192, sub 3 e 6

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Porzione di fabbricato in corte comune, composta da un'unità abitativa al piano terra, un appartamento al piano primo, con annesso locale deposito al piano terra e porzione di corte esclusiva, il tutto sito in Caserta alla via Parrocchia di Mezzano n. 4	€ 825,00	104,89 mq	€ 86.534,25

Dal valore di mercato così ottenuto, si detraggono le spese così come determinate nella perizia di stima depositata, le quali non hanno subito variazioni rispetto all'attualità:

C1	Costi elaborazione certificato APE per unità abitativa al P.T.	€ 200,00
C2	Costi elaborazione certificato APE per unità abitativa al P.1	€ 200,00
C3	Costi per sanatoria difformità catastali – elaborazione documento DOCFA - P.T.	€ 600,00
C4	Costi per sanatoria difformità edilizia	€ 2.566,00
C5	Costi demolizioni opere non sanabili – realizzazione capanno su porzione di corte esclusiva	€ 1.700,00
	TOTALE	€ 5.266,00

Per cui si avrà:

€ 86.534,25 (valore di mercato) - € 5.266,00 (Spese) = **€ 81.268,25**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, inoltre, considerate le eventuali spese condominiali insolute da versare al condominio, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 81.268,25 - 10% = € 73.141,425

LOTTO UNO

Piena proprietà di Porzione di fabbricato in corte comune, composta da un'unità abitativa al piano terra, un appartamento al piano primo, con annesso locale deposito al piano terra e porzione di corte esclusiva

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda per difetto]

€ 73.000,00

(settantatremila,00)

LOTTO DUE - f. 20, p.lla 159, sub 4 graffata alla p.lla 158, sub 4

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Piena ed intera proprietà di un vano in corte comune, con annesso locale wc realizzato sull'arcata della loggia sottostante, scala di accesso dal cortile comune e fornella sottoscala, il tutto sito in Caserta alla via D'Errico n. 12.	€ 825,00	29,47 mq	€ 24.312,75

Dal valore di mercato così ottenuto, si detraggono le spese così come determinate nella perizia di stima depositata, le quali non hanno subito variazioni rispetto all'attualità:

C1	Costi per adeguamento impianto di riscaldamento e a.c.s.	€ 1.200,00
C2	Costi per adeguamento impianto elettrico	€ 800,00
C3	Costi elaborazione certificato APE	€ 200,00
C4	Costi per sanatoria difformità edilizia	€ 2.566,00
C5	Costi demolizioni opere non sanabili – realizzazione soppalco e ripristino stato dei luoghi.	€ 1.800,00
	TOTALE	€ 6.566,00

Per cui si avrà:

€ 24.312,75 (valore di mercato) - € 6.566,00 (Spese) = **€ 17.746,75**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, inoltre, considerate le eventuali spese condominiali insolute da versare al condominio, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 17.746,75 - 10% = € 15.972,075

LOTTO DUE

Piena proprietà di un vano in corte comune, con annesso locale wc realizzato sull'arcata della loggia sottostante, scala di accesso dal cortile comune e fornella sottoscala.

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda per difetto]

€ 15.900,00

(quindicimilanovecento,00)

Di seguito la scrivente riporta la descrizione dei due Lotti di vendita con l'aggiornamento del prezzo a base d'asta.

LOTTO UNO – piena ed intera proprietà di una porzione di fabbricato in corte comune, composta da un'unità abitativa al piano terra, un appartamento al piano primo, con annesso locale deposito al piano terra e porzione di corte esclusiva, il tutto sito in Caserta alla via Parrocchia di Mezzano n. 4. L'**unità abitativa** posta al **piano terra**, occupa in pianta una superficie di circa 45 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) con un'altezza utile di 3,30 mt. L'unità abitativa in oggetto, catastalmente corrisponde alla p.lla 192 sub 6, piano terra e sub 3 piano terra. Esso è composto da ingresso, living con angolo cottura, camera matrimoniale, locale lavanderia, locale wc, ripostiglio sottoscala. L'**unità abitativa** posta al **primo piano**, occupa in pianta una superficie di circa 63 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) con un'altezza utile di 3,17 mt., e catastalmente corrisponde alla p.lla 192 sub 6, piano primo e sub 3, piano primo. Esso è composto da ingresso/disimpegno, living, tinello, due camere da letto, un locale wc, oltre ad un ballatoio ed ad un balconcino prospicienti il lato sud. Fa parte del compendio pignorato un **locale sgombero** al piano terra, posto sul lato est della corte comune. Il locale si compone di un unico ambiente, che in occasione dell'accesso ai luoghi, era oggetto di lavori di adeguamento a locale cucina, esso occupa in pianta una superficie di circa 10,00 mt, con altezza utile interna di 3,00 mt. Altresì, rientra nel compendio pignorato una **porzione di corte esclusiva**, posta sul lato sud della corte comune. Sulla citata porzione di corte, insiste un manufatto realizzato in assenza di titolo edilizio, consistente in un capanno in ferro e vetro, con sovrastante pannello in sandwich coibentato, adibito ad officina. Detto manufatto occupa in pianta una superficie interna netta di circa 28,00 mq, con un'altezza utile interna di 2,25 mt. Gli immobili confinano a nord con via Parrocchia di Mezzano, ad ovest con androne comune, a sud con cortile comune e ad est con proprietà Ragozzino Rosa. Il tutto riportato al NCEU al **foglio 8, p.lla 192, sub 3**, cat. A/5, classe 5, vani 2, piano T-1, R.C. € 101,23 e **sub 6**, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, piano T-1, R.C. € 278,37. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato in catasto in merito ai seguenti punti: **piano terra** – **1.** Fusione delle p.lle 3 e 6, mediante la realizzazione di un vano porta di collegamento; **2.** Diversa distribuzione interna; **3.** Errata indicazione in planimetria catastale,

del vano adiacente all'androne comune e prospiciente via Parrocchia, indicato come locale sgombero, anziché abitazione, come risulta da visura catastale. **3.** Realizzazione sulla porzione di corte esclusiva di un capanno in ferro e vetro, con sovrastante pannello in sandwich coibentato, adibito ad officina. **Piano primo appartamento – 1.** Diversa distribuzione degli spazi interni; **2.** Eliminazione del vano wc esterno con accesso dal ballatoio; **3.** Chiusura di vano porta di accesso alla zona living dal ballatoio; **4.** Apertura vano di collegamento tra la zona living e l'ingresso/disimpegno; **5.** Realizzazione di scala di collegamento e balconcino annesso alla camera matrimoniale. Per gli immobili in oggetto non risultano rilasciati titoli edilizi, come da documentazione prodotta dall'UTC del Comune di Caserta e come riportato nell'atto di compravendita in capo agli esecutati, nel quale viene dichiarato che, la realizzazione degli immobile risale ad epoca antecedente al primo settembre 1967. Da tutto quanto sopra si ha che, gli unici grafici con il quale è possibile comparare lo stato dei luoghi sono le planimetrie catastali. Ad ogni modo, le difformità sopracitate si ritengono sanabili, ad eccezione del capanno adibito ad officina, realizzato sulla porzione di corte esclusiva, per il quale dovrà prevedersi la demolizione. Gli immobili ricadono in zona "A2" (presistenze storico ambientali. Centri storici) del vigente P.R.G. del Comune di Caserta. **PREZZO BASE euro 73.000,00**

LOTTO DUE – piena ed intera proprietà di un **vano in corte comune**, composto da una stanza, con annesso locale wc realizzato sull'arcata della loggia sottostante, scala di accesso dal cortile comune e fornella sottoscala, il tutto sito in Caserta alla **via D'Errico n. 12**. Il vano occupa in pianta una superficie di circa 29 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) con un'altezza massima pari a 5,20 mt. Al momento del sopralluogo risultava oggetto di lavori di ristrutturazione, realizzati in assenza di titoli edilizi. Nella fattispecie risulta demolito il solaio piano copertura, al di sopra del quale vi era il tetto inclinato realizzato in legno e manto di tegole, altresì risulta realizzato all'interno del vano un soppalco ed altri due piccoli vani, da adibirsi probabilmente a wc, sia alla quota ingresso che alla quota soppalco. L'immobile confina a nord con stradina D'Errico, a sud con corte Comune a ovest con proprietà Ferraiuolo e a est con giardino di proprietà Salzano/Cristillo. Il tutto è riportato al NCEU al **foglio 20, p.lla 158, sub 4**, cat. A/5, classe 4, vani 1,5, piano 1, R.C. € 65,07, **graffata alla p.lla 159, sub 4**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato in catasto in merito ai seguenti punti: **1.** Realizzazione di soppalco con relativa scala interna di collegamento; **2.** Diversa distribuzione interna; **3.** Modifica dell'altezza interna massima a seguito dell'eliminazione del solaio intermedio. L'immobile oggetto di stima risulta realizzato in epoca antecedente al 1942, come dimostra la planimetria catastale datata 22.12.1939. Per il bene staggito non risultano rilasciati titoli edilizi. Le difformità sopracitate non si ritengono sanabili e, per tanto dovrà prevedersi la demolizione. Gli immobili ricadono in zona "A2" (presistenze storico ambientali. Centri storici) del vigente P.R.G. del Comune di Caserta. **PREZZO BASE euro 15.900,00**



CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa li 04.09.2025

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa

