



Geom. Giuseppe Federico Ciotola

Corso Secondigliano n. 389

-80144- Napoli

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA ASSEVARATA

L'anno duemilaventidue il giorno dodici del mese di dicembre, il sottoscritto Geom. Giuseppe Federico Ciotola iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 7075, giusto incarico ricevuto dal sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx; in qualità di comproprietario delle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione di tipo popolare posta al primo piano del piccolo fabbricato sito in Napoli al Vico Croce n° 13, individuate al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli alla sez. SCA, Foglio 8, P.lla 488, sub. 1, Catg. A/4, classe 4, Consistenza vani 2, Sup. Catastale mq. 53,00, R.C € 79,53;
2. Appezamento di terreno ad uso agricolo è individuato al Catasto Terreni della provincia di Castel Volturno (Ce) al Foglio 14, P.lla 73, qualità Seminativo, classe 2, Consistenza Are 83 e Ca 01, R.D. € 115,75;
3. Piccolo appezamento di terreno ad uso agricolo è individuato al Catasto Terreni della provincia di Castel Volturno (Ce) al Foglio 14, P.lla 103, qualità Seminativo, classe 2, Consistenza Are 01 e Ca 44, R.D. € 2,01.

Ad espletamento del seguente mandato: *“descrive ed attribuisce il valore di mercato dei predetti immobili*). Dalle indagini esperite è risultato quanto segue:

Descrizione degli immobili e del contesto urbano in cui sono ubicati

1. L'abitazione oggetto di perizia e posta al primo piano del piccolo fabbricato avente tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), ad essa si accede tramite la cassa scala posta nell'androne del fabbricato, prospettante il Vico Croce. Detta abitazione è formata da un soggiorno-cucina, un piccolo w.c., ed una camera da letto, l'intero cespite sviluppa una superficie utile interna di mq. 50,00, ed è priva di balconi; L'immobili oggetto di valutazione, ha struttura portante in muratura di tufo con solai in legno, ed è stata realizzata in epoca antecedente alla data del 16 novembre 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che ha introdotto l'obbligo di richiedere licenza edilizia. Il contesto urbano di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto ricade nella VII Municipalità del Comune di Napoli, che comprende i quartieri periferici di Miano, San Pietro a Patierno e Secondigliano; il fabbricato ove è ubicato detto cespite, viene individuato nella Variante del Piano Regolatore in Zona "A" Centro Storico Periferico (zona orientale e nord-occidentale), come si evince

Telefono: e Fax: 081/ 18911201 Cell.: 329/ 5739387

E-mail: geometra.ciotola@virgilio.it

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



Geom. Giuseppe Federico Ciotola

Corso Secondigliano n. 389

-80144- Napoli

dalle tavole cartografiche della Variante stessa (Tavola 6, Foglio 7), che raggruppa gli insediamenti ricadenti nel centro storico dei quartieri di Miano, Piscinola-Marianella, Secondigliano, Stella-San Carlo all'Arena; inoltre viene identificato dalla classifica tipologica, che disciplina il centro storico periferico del quartiere di Miano, come Unità Edilizia Pre-ottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte, ai sensi dall'art.64, Parte II, delle norme di attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli. Allo stato l'unità immobiliare versa in pessime condizioni manutentive e locative, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

2. L'appezzamento di terreno p.lla 73, ad uso agricolo, è di forma rettangolare ed risulta attualmente incolto e privo di idonea recinzione, pertanto facilmente accessibile da parte di terzi e di animali randagi; esso sviluppa una superficie di circa mq. 8.300,00;
3. Il piccolo appezzamento di terreno p.lla 103 ad uso agricolo, è di forma irregolare e risulta attualmente incolto e privo di idonea recinzione, pertanto facilmente accessibile da parte di terzi e di animali randagi; esso sviluppa una superficie di circa mq. 114,00.

Il contesto urbano sono ubicati i predetti terreni agricoli, fa parte della zona periferica di Castel Volturno, che dista tre chilometri dalla parte balneare di detto comune.

Scelta del criterio estimativo e valutazione delle unità immobiliare

Il criterio estimativo che meglio si adatta, per una oggettiva valutazione a giudizio del sottoscritto, è quello Comparativo, in considerazione della consistenza, posizione, e destinazione d'uso degli immobili. Tale valutazione scaturisce dalla consistenza dell'immobile moltiplicato il valore di mercato di immobili aventi uguale destinazione d'uso ed uguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la stessa ubicazione territoriale;

Calcolo del Valore di mercato

A seguito di accurata indagine di mercato in zona e viste le quotazioni immobiliari per immobili con eguali destinazione d'uso ubicati nella stessa zona Suburbana e con le stesse caratteristiche manutentive e locative, il sottoscritto stabilisce il seguente valore di mercato.

Valore di mercato abitazione sub. 1..... = € 10.000,00

Valore di mercato terreni agricoli incolti p.lla 73 e p.lla 103.....= € 10.000,00

Per tutto quanto descritto e valutato il sottoscritto rassegna la presente perizia tecnica estimativa.