

arch. Filiberto CHIOCCARELLI  
via delle Rose 72 - 80023 Cavano (NA)  
Tel. & fax 081-8311171

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Immobili di proprietà del Signor



Comune di Casavatore (NA) Via Mario Pagano n° 56-58

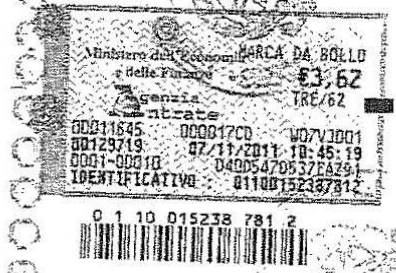
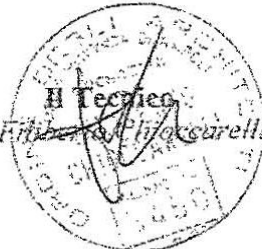
e terreno sito nel Comune di

Giugliano in Campania (NA)

località Casacognato

data  
13.02.2012  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

H Tecnico  
arch. Filiberto Chioccarelli



## Relazione Tecnica

### Premessa

Il sottoscritto arch. Filiberto Chioccarelli, con studio in Caivano (NA) alla via delle Rose n. 72, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5450 su incarico ricevuto dal signor [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente [REDACTED] al vicolo primo [REDACTED] in qualità di proprietario, di valutare gli immobili e il terreno siti rispettivamente nei Comuni di Casavatore e di Giugliano in Campania, si è recato nei giorni otto e dieci del mese di febbraio dell'anno 2012 sui luoghi dove ha effettuato dei sopralluoghi sia metrici che visivi coadiuvati da documentazione fotografica dei cespiti.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico e dei rilievi eseguiti in loco ha redatto la relazione tecnica valutativa articolandola, per una migliore fruibilità della stessa, nei seguenti paragrafi:

- *Paragrafo I:* Descrizione dell'ubicazione e dello stato dei luoghi;
- *Paragrafo II:* Descrizione dettagliata dei dati catastali dei beni;
- *Paragrafo III:* Valutazione di mercato dei beni;
- *Conclusioni.*

#### **Paragrafo I: Descrizione dell'ubicazione e dello stato dei luoghi**

Come detto le proprietà oggetto di valutazione sono costituite da immobili siti nel comune di Casavatore (NA) alla via Mario Pagano n° 56-58, zona semicentrale e ben servita, e precisamente un deposito (cantinato) al piano seminterrato, un deposito al piano terra e una corte urbana, più un terreno sito nel comune di Giugliano in Campania in località casacognato. Si procederà ora alla descrizione dei beni, partendo da quelli presenti nel comune di Casavatore.

1. Il deposito a piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di tipo civile, è sito in via Mario Pagano n° 56-58, ed è ubicato sulla particella n° 179 del foglio 3. Il deposito insieme al fabbricato di cui fa parte, risulta essere stato edificato, così come da atto di compravendita per notaio Roberto de Falco del 04/10/2005 repertorio 2956 (allegato n° 1), in assenza di autorizzazione edilizia alla fine degli anni settanta e gli inizi degli anni ottanta, ed infatti per esso è stata presentata istanza di Condonò edilizio ai sensi della legge 47/85. Il deposito avente una superficie interna di mq. 300,00 risulta essere costituito da un unico ambiente, adibito a deposito, più una piccola area soppalcata. Nell'area soppalcata sono siti i servizi igienici, e ad essi si accede tramite una scaletta in ferro. A detto deposito si accede tramite una rampa carrabile con pendenza nella norma, tale da rendere agevole l'ingresso e l'uscita anche con furgoni adibiti al trasporto della merce. Il deposito presenta una pavimentazione in cemento battuto idoneo all'uso, le pareti e il soffitto totalmente intonacati, infissi alle finestre, un cancello in ferro scorrevole al vano d'ingresso e i relativi impianti sia elettrico che idraulico. Il locale ha un'altezza interna di ml. 3,85. (allegato n° 2).
2. Il deposito a piano terra, facente parte anche dello stesso fabbricato di tipo civile sito in via Mario Pagano n° 56-58, risulta essere costituito da un unico ambiente avente una superficie di mq. 10,00 ed un'altezza interna di ml. 2,20. Esso presenta tutte le pareti intonacate e una pavimentazione in massetto di cemento (allegato n° 3).
3. L'area cortilizia facente parte anch'essa dello stesso fabbricato di tipo civile sito in via Mario Pagano n° 56-58, risulta essere costituita da una parte adibita a sosta delle auto avente una pavimentazione in quadroni di cemento pressato con sottostante essa il sistema fognario di smaltimento sia delle acque meteoriche che delle acque bianche e nere provenienti dagli appartamenti, mentre la restante parte è adibita a verde con delle aiuole. Nell'aiuola perimetrale sono

piantati degli alberi di agrumi ultradecennali, mentre nell'aiuola centrale sono presenti arbusti ornamentali. Sia la pavimentazione, sia il sistema fognario che le aiuole fatta eccezione per una parte dove sono presenti delle erbacce, risultano in uno stato di manutenzione più che sufficiente. L'area cortilizia ha una superficie complessiva di mq. 477,00.(allegato n° 4).

4. Il terreno, costituito da due particelle vicine, sito nel comune di Giugliano in Campania località casacognato, zona Urbanistica E1, avuto in donazione con atto notaio Raffele De Luca del 22/12/2008 repertorio n° 42031 (allegato n° 5), risulta essere ubicato in una zona ben servita, infatti ad esso si accede sia dall'uscita del mercato comunale delle asse mediano, sia dalla strada normale. Infatti il terreno è sito alle spalle dell'area mercatale del comune di Giugliano e alle spalle del centro commerciale AUCHAN. Il terreno risulta attualmente ben tenuto e coltivato, infatti sono presenti oltre a coltivazione di verdura anche degli alberi di frutta. La sua ubicazione fa sì che il suo prezzo di mercato sia superiore a quello medio di terreni con la stessa destinazione, dato che nelle sue vicinanze sono ubicati anche dei fabbricati per civile abitazione. La superficie complessiva risulta essere di mq. 1919,00 (allegato n° 6).

**Paragrafo II: *Descrizione dettagliata dei dati Catastali dei beni;***

Descrizione dettagliata dei dati Catastali: Gli immobili siti nel comune di Casavatore(NA) risultano censiti all'U.T.E. di Napoli nel comune censuario di Casavatore, nel seguente modo:

**IMMOBILE SITO IN VIA MARIO PAGANO N° 56-58:**

- Piano seminterrato, che risulta adibito a deposito avente un' altezza di circa ml. 3,85 per una superficie interna di mq. 300,00 il quale risulta censito al catasto urbano al Foglio 3 Particella n° 179 sub 7 Categoria C/2 Classe 3 Rendita Euro 697,11 [REDACTED] (allegato n° 7);

- Piano terra deposito avente un' altezza di circa ml. 2,20 per una superficie interna di mq. 10, il quale risulta censito al catasto urbano al Foglio 3 Particella n° 179 sub 2 Categoria C/2 Classe 5 Rendita Euro 32,02 [REDACTED] (allegato n° 8);

- Area urbana, censita al catasto urbano al Foglio 3 Particella n° 179 sub. 102 intestata a [REDACTED] (allegato n° 9);

Il terreno sito nel comune di Giugliano in Campania località Casacognato, risulta censito all'U.T.E. di Napoli nel comune censuario di Giugliano in Campania, nel seguente modo:

- Il Terreno costituito da due particelle risulta censito al catasto terreni al Foglio 29 Particella n. 155 mq. 145,00 qualità Bosco ceduo reddito domenicale € 0,22, reddito agrario € 0,04 e al catasto terreni al Foglio 29 Particella n. 157 mq. 1774,00 qualità frutteto reddito domenicale € 47,18, reddito agrario € 24,74, per un totale di mq. 1919,00 intestato [REDACTED] (allegato n° 10);

### Paragrafo III: *Valutazione di mercato dei beni;*

#### Valutazione :

In virtù di quanto esposto il sottoscritto ha proceduto ad una valutazione di stima del più probabile valore di mercato dei cespiti, considerandoli separatamente e poi sommando i valori ottenuti al fine di determinare il valore totale. Si è proceduto inoltre a valutare l'area cortilizia ( dato che il bene ha un mercato a se) in virtù della funzione da lei svolta della pavimentazione e degli alberi di frutto presenti.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di perizia si procederà alla valutazione con il criterio di stima sintetico, basato sull'analisi dei prezzi di beni simili per caratteristiche e posizione scaturiti da recenti contrattazioni, non si procederà alla stima con il criterio analitico poiché non si dispone di redditi certificati.

In base ai dati raccolti dalle immobiliari più accreditate ed operanti in zona (Casa Invest, Tecnocasa ecc.) nonché dallo studio di riviste specializzate in mercato immobiliare urbano (Quattro mura, Gabetti agency, DEI "l'osservatorio dei valori

immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze) è emerso che i prezzi di mercato per immobili con caratteristiche di finitura simili ai nostri, scaturiti da recenti compravendite nel comune di Casavatore oscillano tra:

Euro/mq 400,00 – Euro/mq 850,00

Mentre per il terreno è emerso che i prezzi di mercato per terreni con caratteristiche di ubicazione e coltivazioni simili al nostro, scaturiti da recenti compravendite nel comune di Giugliano in Campania oscillano tra:

Euro/mq 40,00 – Euro/mq 95,00

Ciò premesso, ed in relazione alle caratteristiche di: localizzazione, posizione, tipologiche, produttive e particolari, appare congruo adottare il prezzo di Euro 550,00 per metro quadro, pari a circa il 65% del prezzo massimo per gli immobili siti nel comune di Casavatore, ed un prezzo Euro 65,00 per metro quadro, pari a circa il 69% del prezzo massimo per il terreno sito nel comune di Giugliano in Campania.

Da quanto sopra detto si ottiene la seguente valutazione per gli immobili siti in Casavatore (NA) alla via Mario Pagano n° 56-58 :

- Deposito a piano seminterrato foglio 3 Part.IIa 179 sub 7 = mq. 300,00 x € 550,00 = € 165.000,00
- Deposito p.t. foglio 3 part.IIa 179 sub. 2 = mq. 10,00 x € 550,00 = € 5.500,00
- Area cortilizia foglio 3 part.IIa 179 sub. 102 = mq. 447,00 x € 45,00 = € 20.115,00

In riferimento al terreno sito nel comune di Giugliano in Campania, composto da due appezzamenti vicini, da quanto sopra detto si ottiene la seguente valutazione:

- Terreno Foglio 29 Part.IIa n° 155 e Part.IIa n° 157 = mq. 1919,00 x € 65,00 = € 124.735,00.

Sommando tutti questi valori si ottiene un valore totale delle proprietà del signor [REDACTED]

no Giuseppe site nei Comuni di Casavatore e di Giugliano in Campania pari ad

€ 315.350,00 dico Euro ( trecentoquindicimilatrecentocinquanta/00 ).

**Conclusioni:**

In riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che il valore totale delle proprietà del signor [redacted] considerando la legislazione urbanistica, l'ubicazione e lo stato di manutenzione dei degli immobili, nonché la zona urbanistica, l'ubicazione e la coltivazione del terreno ammonta ad € 315.350,80 dico euro (trecentoquindicimilatrecentocinquanta/00 ).

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto dal Signor [redacted]

[redacted] rassegno la presente relazione composta da n° 7 pagine scritte con sistema elettronico oltre allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento necessitasse.

Data 13.02.2012

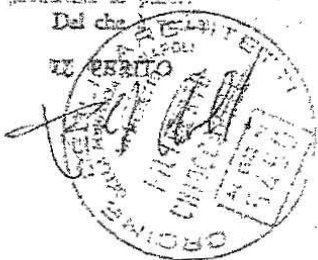
(arch. Filiberto Chioccarelli)



VERBALE C. ...

l'anno 2012 il giorno 14 del mese di Febbraio  
Causa ... CHIOCCHARELLI FILIBERTO

CONOSCERE  
procurava le parti  
Del che



Il sottoscritto  
[Handwritten signature]