



Geom. **Gennaro Rossi**

Studio tecnico professionale

Consulenza immobiliare
elaborazione progetti
rilievi topografici
contabilità
perizie
stime

Via Claudio Treves n.24
80026 Casoria Na
Cell. : 330 46 77 19

Mail: gtstudiorossi.it@gmail.com

Gtstudiorossi.it

**Comune di Quarto
Provincia di Napoli**

Protocollo arrivo

Perizia Tecnica Giurata

immobili siti via Spinelli, snc

-----OOO-----

Oggetto: Stima terreno.



Committente: Sig.ra Balestriere Rosaria

Archivio : file/clienti/

Il tecnico
Geom. Gennaro Rossi



Relazione tecnica di stima

Oggetto: Stima terreno.

Ubicazione: via Spinelli / Brindisi in Quarto (NA)

Proprietà: Sig.ri Palmieri Giovanni e Palmieri Teresa

-----00000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi – iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390 - in adempimento all’incarico affidatomi dal Sig.ra Balestriere Rosaria, procedo qui di seguito alla stima dei beni in oggetto, in virtù della ricognizione da me già effettuata sul posto. La stima interessa un lotto di terreno ubicato in Quarto (NA) alla Via Spinelli snc .

Descrizione generale terreno

Il terreno oggetto della presente perizia di stima e’ ubicato nel territorio del Comune di Quarto, ed attualmente è ineditato ed ha una discreta densità di piante di alto fusto di natura spontanea. Il terreno è riportato nel Catasto Terreni al foglio 6 particella 250 con Qualità di Bosco Ceduo in Classe 2° ed ha una consistenza di 1080 mq con reddito dominicale € 1,67 e reddito agrario € 0,22. Esso è posto al centro di tre particelle adiacenti su cui insistono manufatti edilizi, mentre sul lato nord confina con altra particella ineditata. Al terreno così descritto si accede tramite una strada privata, il tutto confina a nord con particelle n. 244 e 598 a sud con particelle n. 457 e 104 .

Inquadramento urbano terreno

Da un attento esame del tessuto urbanistico del Comune di Quarto, dalle planimetrie, aereo-fotogrammetriche, e catastali, nonché la mia diretta conoscenza personale dello stato dei luoghi, si può facilmente dedurre che l’ubicazione del terreno è periferica ed esattamente su via Spinelli e via Brindisi, e dista circa 3,5 km dal centro urbano .

Da quanto detto , si evidenzia che trattasi di zona periferica sia residenziale che marginalmente commerciale e pertanto poco appetibile, e poco richiesta dal mercato della vendita immobiliare rispetto alle zone centrali di Quarto.

Destinazione urbanistica terreno

Il lotto oggetto di stima, nel Vigente Piano Regolatore Generale, ha la seguente destinazione urbanistica (per particella 250):



- Zona Agricola a tutela per Aree Boschive con sigla "Eb" per la maggior parte dell'intera area;
- Zona Agricola semplice con sigla "Ea" per piccola parte dell'intera area;
- Zona di interesse Archeologico per l'intera area, distinte con
 - a) aree con presenza di reperti archeologici ;
 - b) aree sottoposte a vincolo archeologico .ed in particolare per le aree del punto a) si prescrive l'inedificabilità assoluta sia pubblica che privata ... omissis .

Analisi dei prezzi di mercato

Per i fondi di tipologia simile , "non edificabili", il prezzo di mercato v`è ricercato tra :

- i terreni inedificabili posti in vendita dell'area e nelle zone limitrofe ;
- le compravendite effettuate, aventi per oggetto i suoli non edificabili ;
- gli annunci economici operatori immobiliari dell'area territoriale circostante.

Stima terreno

Nella valutazione dei terreni non edificabili si è tenuto conto dei vari fattori che entrano in gioco, quali estrinseci ed intrinseci, quali l'ubicazione , l'accessibilità, le condizioni dei confini, la panoramicità, la presenza di zone degradate, la vicinanza a zone centrali, la sua posizione nell'area interessata, nonché altre caratteristiche presenti in zona (Applicazione dei coefficienti di merito o correttivi).

La determinazione del valore può scaturire da vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa, non ultima l'imposizione delle tasse ed oneri da parte delle Leggi Nazionali sugli immobili in genere.

Concludendo per la determinazione del più probabile valore dei beni sopra descritti si adotta come parametro tecnico il valore medio a mq di superficie virtuale sia per terreni a destinazione agricola, e/o similari, lo stesso che viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita degli immobili simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti dei valori immobiliari sono stati desunti da :

- vari annunci immobiliari relativi ai vari cespiti da stimare ;



Annunci immobiliari per terreni agricoli e similari :

Elenco immobili presenti nel raggio max di 1,0 Km dall'immobile oggetto di stima				
Let.	Descrizione	Totali Mq	Costo €/mq	Costo complessivo €
A	Lotto di terreno via Spinelli	960	40,62	39.000
https://www.immobiliare.it/annunci/96528414/				
B	Lotto di terreno via Brindisi	5.000	38,00	190.000
https://www.immobiliare.it/annunci/78395401/				
C	Lotto di terreno trav. via Brindisi	7.500	26,66	200.000
https://www.immobiliare.it/annunci/74376632/				
D	Terreno agricolo nei pressi di via Spinelli	3.500	18,57	65.000
https://www.immobiliare.it/annunci/76662770/				
E	Terreno agricolo nei pressi di via Spinelli	400	45,00	18.000
https://www.immobiliare.it/annunci/94056622/				
Totali colonna		€/mq	168,85	

mediando i valori immobiliari trovati, si ha il Valore di Mercato ricercato ,

$$(168,85 \text{ €/mq}) / 5 = \underline{33,77 \text{ €/mq}}$$

Nelle Tabelle che seguono si ha :

Superficie x coefficienti correttivi x Valore a mq = € Valore finale

Numero d'ordine	Tabella	Sup. utile / s.n.r.	Parziali superfici reali	Coef. coefficiente correttivo	Parziali superfici convenzionali	Coefficienti								Valore Quotazione a Mq	Valore parziale in Euro
						ubicaz. ne interno	Accesso via privata	a valle risp. via pubb					Vincolo archeologic		
1	Terreno Sez. f.6 p.250	su	1080,00	1,00	1080,00	0,75	0,75	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	€ 33,77	€ 11.539,84
2		su	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ -	€ 0,00
	sommano mq.	su	1080,00												€ 11.539,84

Totale Somma Valore Bene oggetto di stima € 11.500,00

(undicimilacinquecento/00 euro) (valore arrotondato)

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica di stima.

Casoria lì 06 Luglio 2023

Il Tecnico

Geom. Gennaro Rossi



Comune di Quarto Provincia di Napoli

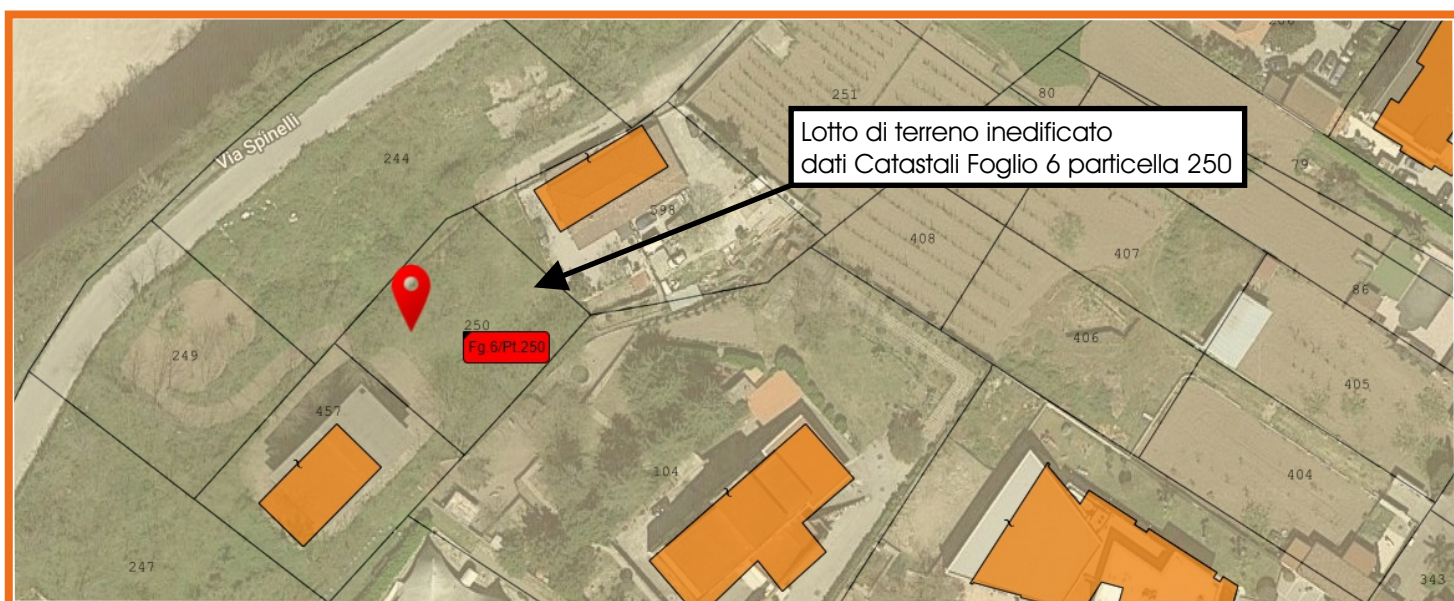
Stima immobiliare
per immobili siti in via Spinelli
Lotto terreno f.6 part. 250

Committente :Sig. Cuocolo Marcello.

Corografie immobile



Stralcio aereo con sovrapposizione mappa catastale.





Ubicazione immobili presi a rif.to per stima



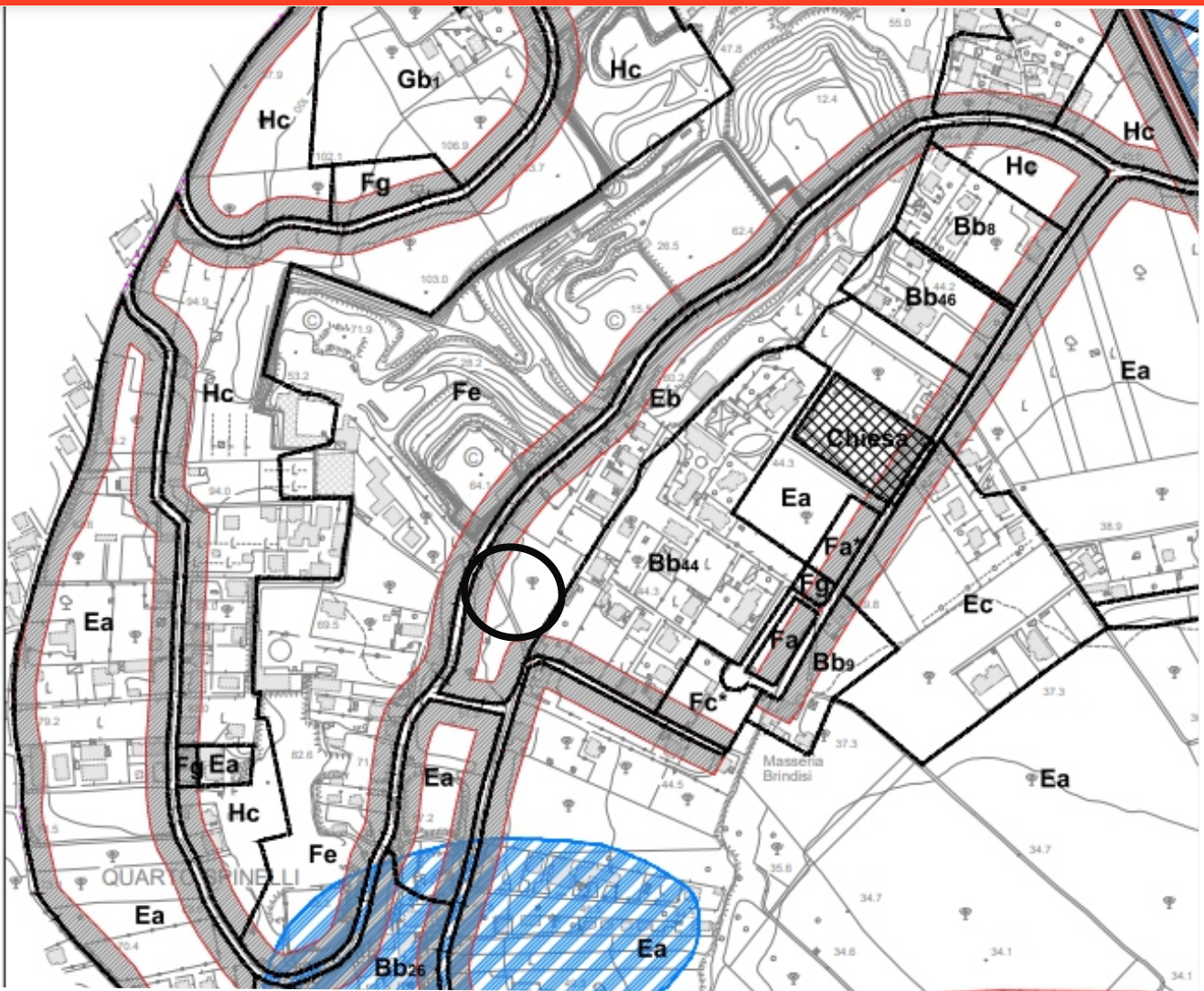


Comune di Caivano Provincia di Napoli

Stima immobiliare
per immobili siti in via Spinelli
Lotto terreno f.6 part. 250

Committente : Sig. Cuocolo Marcello.

Cartografie e legenda Piano vigente.



Legenda:

B	Zona di completamento
Ba	Zona residenziale esistente
Bb*	Zona residenziale di completamento
Bc	Zona residenziale di completamento
Ca	Zona per l'edilizia economica e popolare (L.167/62)
Cb	Zona per il piano straordinario di edilizia residenziale (L. 21
Da	Zona industriale esistente
Db	Zona industriale di progetto Piano per gli Insempiamenti Pro
Dc	Zona per l'industria di servizio, ricerca, programmazione, s
Dd	Zona per la piccola industria e l'artigianato
Ea	Zona agricola semplice
Eb	Zona agricola a tutela per aree boschive
Ec	Zona agricola speciale
Fa	Aree ad attrezzature per l'istruzione



Comune di Quarto Provincia di Napoli

Stima immobiliare
per immobili siti in via Spinelli
Lotto terreno f.6 part. 250

Committente :Sig. Cuocolo Marcello.

Rilievi fotografici immobile

Rilievi fotografici generali immobili

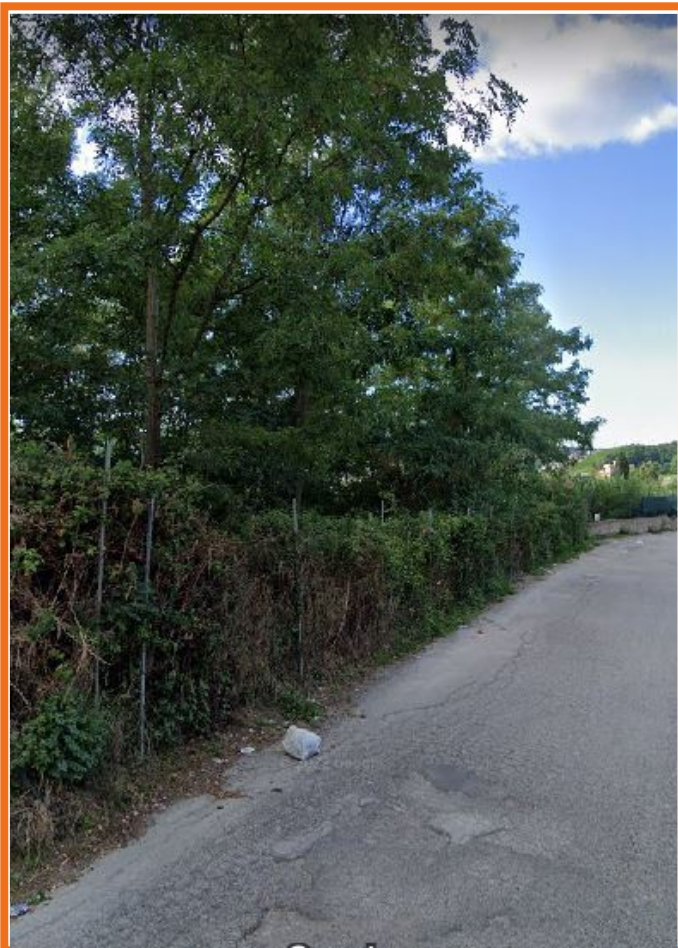


foto n.1



foto n.2



foto n.3



foto n.4