



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento di pianificazione urbanistica

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Sottozona Bb

Via del Cassano, Secondigliano

PG

PERIZIA GIURATA VALUTAZIONE DEL SUOLO

Progettista Arch. Youssef Hedayati



Procuratore Sig. Ciro Perdonò

Ciro Perdonò

Gennaio 2018

**PERIZIA GIURATA DI STIMA PER IL VALORE DELL'AREA DESTINATA A VERDE
RELATIVA AL P.U.A. DI VIA DEL CASSANO, QUARTIERE SECONDIGLIANO-NAPOLI**

PROPONENTE: SIG. PERDONO CIRO

1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Youssef Hedayati, nato a Semnan (Iran) il 28/02/1939, residente in Acerra (Na), al Via Giovanni Soriano n. 76, regolarmente iscritto all'Albo dei Architetti della Provincia di Napoli al n. 3743, codice fiscale HDYYSF39B28Z224H ha ricevuto l'incarico dal sig. Ciro Perdonò, quale procuratore dai sigg.ri Giardina Salvatore e Stornaiuolo Rosa Magdalena, di calcolare il prezzo dell'area da corrispondere al Comune di Napoli per le aree destinate a verde attrezzato e aggregazione per il tempo libero (per un totale di mq 4720,00).

Il sottoscritto preso visione della proposta del Piano Particolareggiato di iniziativa privata (di seguito denominato PUA) presentato al Comune di Napoli dal sig. Ciro Perdonò, ai sensi dell'art.33 delle NTA e dell'art.26 comma 2 lettera a) della L.R. 16/2004, piano che interessa un'area ricadente in Napoli - quartiere Secondigliano, via del Cassano di 9410,00 mq (ricade interamente in zona classificata "Bb" ed è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al f. 9 part.IIa n. 728 e 97:

la predetta proposta prevede:

intervento privato:

- Realizzazione di un insediamento privato da destinare a residenza di mq. 4690,00 composto da 59 unità abitative per complessivi mc.18804,67 con parcheggio interrato di mq. 2614,28 a servizio delle residenze.

intervento pubblico:

- Verde pubblico con relative attrezzature per 4720,00 mq (ricadente in proprietà privata da cedere ad uso pubblico).

La superficie di proprietà del proponente (9410,00 mq) è stata posta come base di calcolo e verifica per quanto attiene le capacità edificatorie e il calcolo degli standards urbanistici, al fine di assolvere agli obblighi di cui al DM1444/68, come si evince dallo schema seguente:

Tab.1

DATI GENERALI	SPECIFICAZIONI	DATI NUMERICI
Superficie d'intervento privata ricadente in zona Bb del vigente PRG		Mq. 9410,00
Particella catastale (nuovo Catasto Terreni - Napoli)	Foglio n. 9 part.IIa 728-97	Mq. 9410,00
Indice di fabbricabilità territoriale	2mc/mq	
Cubatura massima realizzabile	9410,00 mq x 2mc/mq	18820,00mc
Cubatura di progetto per residenza		18804,67mc
Numero di abitanti, come da "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE" n.73 del 03/10/2006	1 / 80mc/ab	236 ab
Superficie da destinare a Standards	236 ab x 20mq/ab	4720,00 mq

Pertanto la superficie da destinare a standards complessiva risulta essere di **mq. 4720,00**.

2. STIMA DEL VALORE DELL'AREA

Lo scopo della presente perizia di stima è quello di prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (area edificabile quale bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edifici residenziali). Nel caso in esame è quello della determinazione del più probabile **valore di mercato** delle aree mediante la ricerca del **valore di trasformazione (Vtr)** dell'area stessa tramite il procedimento analitico. Il criterio di stima è basato sulla differenza fra il **valore di mercato del bene dopo la trasformazione (Vmp)** e i **costi necessari per trasformarlo (Ktr)**.

$$Vtr = Vmp - Ktr$$

Considerato che i ricavi sono posticipati nel tempo, occorre apportare la seguente correzione:

$$Vtr = \frac{Vmp - Ktr}{(1+r)^n}$$

per scontare all'attualità il numero "n" di anni necessari alla trasformazione

Dove:

Vtr = Valore dell'area trasformata

Vmp = Valore di mercato post bene trasformato

Ktr = Costi di trasformazione

r = Tasso di sconto

E' da evidenziare che, nel caso specifico, l'investitore ha preliminarmente valutato le convenienze economiche dell'intervento urbanistico-edilizio di

trasformazione in questione al fine di determinare la oggettiva potenzialità economica del cespite.

Pertanto al fine di determinare il Valore di mercato dell'area nello stato di fatto relativamente al processo trasformativo specifico, nella sintesi di bilancio generale si terrà conto del Valore di mercato dell'intervento da realizzare meno il costo economico generale dell'intervento medesimo al quale si sommeranno gli oneri tecnici, urbanistici, contributo di costruzione, finanziari, spese generali, profitti del promotore.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Pur considerando che l'intervento edilizio proposto ricade in zona immediatamente contigua ad edificati assimilabili all'edilizia residenziale di tipo economico tipologia A3 per il valore di mercato si farà riferimento ai borsini del settore immobiliare considerando il valore max per la tipologia A2 (Abitazioni Civili):

- L'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, organo ufficiale dell'Agenzia del Territorio per quanto concerne immobili al nuovo per abitazioni civili in fascia suburbana/secondigliano zona E46, prevede i seguenti valori unitari di mercato riferiti al **II semestre 2013**:

Abitazioni Civili

Valore di Mercato: min 1450 €/MQ max 2200€/MQ

Pertanto applicando i valori compresi tra il minimo e il massimo previsti dall'O.M.I. relativamente alle destinazioni residenziali si tiene conto della superficie coperta (comprensiva di scale, pianerottoli, vani ascensore) che bilancia precisamente l'esclusione dal conteggio delle superfici pertinenziali a balconi

Sup. coperta totale delle residenze = 6163,00 mq .

Destinazione Residenziale: 6163,00 mq X 2160,00
€/mq = €. 13.312.080,00 (valore di mercato complessivo)

4. DETERMINAZIONE DEL COSTO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Il costo sarà determinato mediante procedimento analitico con l'ausilio di tariffari ordinariamente utilizzati nel campo edile o facendo riferimento a

Architetto Youssef Hedayati

determinazioni di Enti Pubblici . Nel caso specifico, si e' fatto riferimento al Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 pubblicato sul Burc della Regione Campania n. 65 del 08/10/2012 riguardante il limite del Costo per interventi di edilizia residenziale pubblica e precisamente all'art.1 – nuove edificazioni-, al fine di operare con un maggior grado di certezza. Il sottoscritto ritiene che il suddetto costo utilizzato sia ancora attuale in conseguenza della grave crisi del settore edile che si sta' attraversando negli ultimi anni e anche dalla condizione che in fase di appalto dei lavori i prezzi saranno soggetti a ribasso. E' doveroso precisare che il territorio comunale di Napoli è stato dichiarato zona sismica di II categoria e con l'entrata in vigore del D.M. 14/01/2008 del Ministero delle Infrastrutture sulle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni e successiva circolare del 11/12/2009, da prassi operativa verificata sul campo risulta che per il rispetto dei requisiti minimi nei confronti degli stati limite si determina un incremento dei costi delle strutture di circa il 35%. Ciò trova anche conferma nello stesso Decreto Dirigenziale innanzi richiamato sul costo delle nuove edificazioni al punto 3) lett. a) per le zone sismiche 2 (S=9), caso in esame, prevede una maggiorazione del 9% del costo base di realizzazione. Inoltre al punto 2) dello stesso articolo è prevista una maggiorazione del costo base in riferimento alla qualità energetica ed ambientale sostenibile (elementi comunque previsti nel progetto proposto) fino ad un massimo del 36% sempre del costo base di realizzazione. Inoltre da verifica preliminare presso l'ente erogatore di energia elettrica risulterà necessario installare una cabina di trasformazione elettrica con ulteriori costi a carico del proponente.

Di detti e già ipotizzati ulteriori costi non si tiene comunque conto nel contesto della presente stima dei costi di costruzione.

Considerando il costo base indicato di €. 820,00 x mq, aggiungendo le maggiorazioni indicate per l'adeguamento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche, il sottoscritto ha considerato il seguente valore:

- Fabbricato residenziale tipologia A2
Costo dell'opera al mq = $820 + (820 * 0,36) + (820 * 0,09) = 1.189,00$ €/mq;

Voci di costo		Calcolo	Euro/mq
Costo di costruzione	Kc		1189,00
Costi di urbanizzazione primaria e secondaria	Cu	Dati di PUA	140,19
Oneri di Costruzione	Oc	Dati Comunali	34,40
Spese tecniche	St	7% Kc+Cu	93,04
Oneri finanziari	Of	15% su tutti i costi	218,49
Spese generali	Sg	10% su tutti i costi	167,51
Totale costo di trasfor. unit. per le residenze		€/mq	1.842,63

In totale il costo complessivo di costruzione dell'intervento sarà:

Fabbricato Residenziale 6163,00 mq X €/mq 1.842,63 = 11.356.128,69 €

SCONTO ALL'ATTUALITA'

Vtr=Vmp-Ktr= €. 13.312.080,00 - €. 11.356.128,69 = €. 1.955.951,31 (Valore di Trasformazione)

considerando un saggio di sconto **r=3.5%** ed un tempo di realizzazione oggettivo di **n=3anni** si ha:

Vtr=Vmp-Ktr/(1+r)ⁿ = (€. 1.955.951,31)/(1+0.035)³ = **€. 1.764.184,46**

(Valore di Trasformazione Attualizzato)

Tale risulta il **valore venale dell'intera superficie di 9410 mq.**

CONCLUSIONI:

Il valore suddetto determina un valore unitario dell'area pari a €/mq187,47

La presente Perizia è stata elaborata sotto il profilo tecnico-economico relazionandosi allo **specifico intervento progettuale proposto**. I dati economici utilizzati sono stati determinati in base ad indagini di mercato, prezzi correnti per l'edilizia, computi metrici ed analisi finanziaria in linea con i principi generali della dottrina estimativa, in assenza di dati certi come piani finanziari, costi dell'intervento etc. che potessero fornire dati certi di riferimento.

Acerra li 22/11/2018

