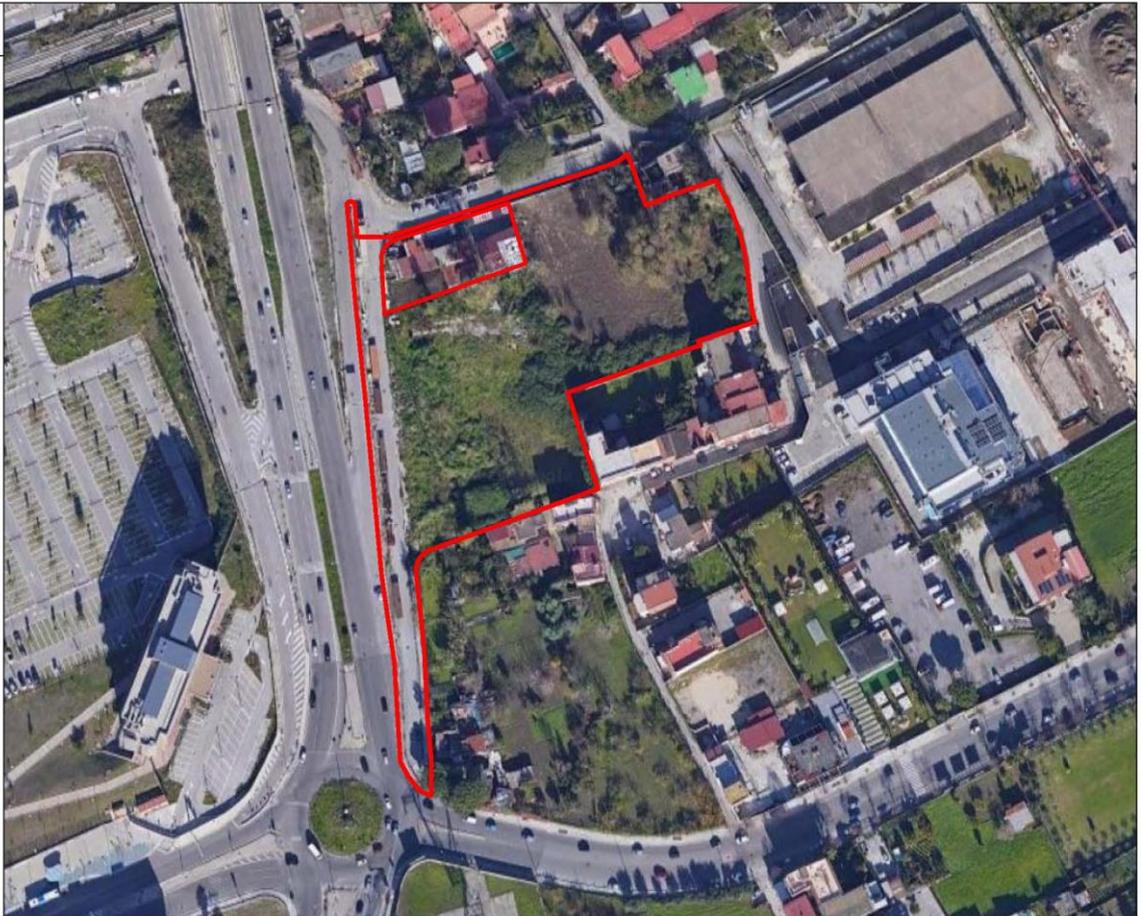


# COMUNE DI NAPOLI

PROGETTO	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
PRELIMINARE			
DEFINITIVO			
ESECUTIVO			



## Piano Urbanistico Attuativo

OGGETTO:

**Progetto Definitivo di Piano Urbanistico Attuativo**  
 Per un'area ricadente nel quartiere di Ponticelli, via Domenico Rea  
 ai sensi de:  
 -artt.33 e 149 - Ambito n.18: Ponticelli) delle NTA della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli.

<b>P.10.ST.</b>	Stima delle Aree da Cedere al Comune di Napoli e in sottozona Bb
-----------------	------------------------------------------------------------------

<b>STUDIO ARCHITETTO DIEGO MAROTTA</b>  Via Raffaele Morghen n° 92 80129 - Napoli 081-193.20.695 architettomarotta@hotmail.com	Immobile sito in : via Domenico Rea	SOGGETTO PROPONENTE  <b>G.O. Immobiliare e Gestioni S.r.l.</b> G.O. IMMOBILIARE E GESTIONI S.r.l. Via R. Morghen, 92 - 80129 (NA) Partita IVA 08493391216
	Scala di rappresentazione: varie	
<b>PROGETTISTI</b> Arch. Diego Marotta	<b>COLLABORATORI</b>  Architetto Dario Gaetano Napolitano Geom. Mauro Riso Dott.ssa in Architettura Anna Varrella	

## Sommario

<b>Premessa</b> .....	3
<b>Dati catastali</b> .....	3
<b>Titolarità</b> .....	3
<b>Parametri urbanistici ed edilizi del piano</b> .....	4
<b>Stima dell'area</b> .....	6
<b>Stima sintetica</b> .....	6
<b>Stima del valore di trasformazione</b> .....	7
<b>Conclusioni</b> .....	9

## Premessa

Il sottoscritto Architetto Marotta Diego, nato a Napoli, il 20/03/1971, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n°7548, con studio in Napoli in Via Raffaele Morghen n°92, ha ricevuto incarico di eseguire una perizia avente lo scopo di accertare il Valore commerciale di un'area ricadente del Comune di Napoli, sita nel quartiere di Ponticelli, lungo Via Domenico Rea.

Il valore dell'area risulta necessario a quantizzare la monetizzazione del residuo fabbisogno di superficie territoriale occorrente per le opere di urbanizzazione ex art.5 del DM 1444/1968, così come scaturenti dalla superficie lorda di pavimento degli immobili previsti nel PUA ad iniziativa privata di Via Domenico Rea.

L'area d'intervento è circoscritta a Nord e Ovest da Via Domenico Rea, ad Est con Cupa Censi dell'Arco e il Comune di Cercola, a Sud con terreni appartenenti al Comune di Napoli che si trovano o in stato di abbandono o abusivamente occupati. L'estensione dell'area da valutare ai fini della monetizzazione del residuo fabbisogno di attrezzature pubbliche è pari a 1568,00 mq.

## Dati catastali

L'area d'intervento è costituita sia da terreni di proprietà pubblica (Censiti al catasto Terreni al foglio 164, p.lle 130, 131 e 160), e sia da terreni di proprietà privata, censiti al Catasto terreni al foglio 164, p.lle 668, 805, 806 e 807 per una superficie utilizzata complessiva pari a 11856,00 mq.

## Titolarità

Le aree di proprietà privata risultano appartenenti a più intestatari:

- **P.IIa 668** – 4548,00 mq – di proprietà dei signori: *Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna e Bove Eleonora*;
- **P.IIa 669** – 177,00 mq – di proprietà dei signori: *Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna e Bove Eleonora*;
- **P.IIa 805** – 2193,00 mq – di proprietà dei signori: *Di Sarno Giulia e Curcio Paolo*;
- **P.IIa 806** – 127,00 mq – di proprietà dei signori: *Di Sarno Giulia e Curcio Paolo*;

- **P.IIa 807** – 2066,00 mq – di proprietà dei signori: *Di Sarno Maria e Cuccui Giovanni*.

<b>PARTICELLE PROPRIETÀ PRIVATA</b>			
<b>Catasto Terreni – Foglio 164</b>			
<b>P.IIa</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Superficie catastale [mq]</b>	<b>Superficie impegnata [mq]</b>
668	Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna, Bove Eleonora	4548,00	4488,00
669	Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna, Bove Eleonora	177,00	127,00
805	Di Sarno Giulia, Curcio Paolo	2193,00	2193,00
806	Di Sarno Giulia, Curcio Paolo	127,00	127,00
807	Di Sarno Maria, Cuccui Giovanni	2066,00	2066,00

La superficie impegnata dei terreni di proprietà privata è complessivamente pari a 9.001,00 mq.

### **Parametri urbanistici ed edilizi del piano**

Il PUA disciplina un'area di 11.957,00 mq che viene suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- Urbanizzazione primaria (ricadente nelle aree di proprietà pubblica);
- Insiediamento commerciale.

I parametri urbanistici adottati per il dimensionamento del PUA di Via Domenico Rea sono quelli contenuti nella tabella riportata in seguito e che fa riferimento alle NTA della Variante Generale al PRG di Napoli.

<b>Parametri Urbanistici</b>		
	<b>Parametri Normativa vigente di riferimento</b>	<b>Norma Progetto PUA</b>
Superficie privata PUA		9.001,00 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	2 mq/mq	2 mq/mq
Volumetria massima consentita	18.002,00 mc	11.625,00
Superficie coperta		1960,00 mq
Rapporto di copertura		22%
Superficie minima verde e parcheggio pubblico DM 1444/68	1960,00 mq x 0,8 = 1568,00 mq	<b>1568,00 mq da monetizzare</b>

Di cui:

**Parcheggio pubblico** DM 1444/68: 1568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq  
**Verde pubblico** DM 1444/68: 1568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq

## Stima dell'area

La seguente relazione ha lo scopo di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato facendo riferimento all'attualità, alla superficie realizzabile nelle aree edificabili o comunque potenzialmente edificabili presenti nel territorio del quartiere di Ponticelli del Comune di Napoli.

Per poter ottenere il più probabile valore di mercato di un'area, bisogna tener conto dei seguenti parametri:

1. Zona territoriale in cui è ubicato il terreno;
2. Indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. Destinazione d'uso consentita;
4. Oneri eventuali per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. Verifica della fase a cui la procedura ai fini edificatori è giunta (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. Valore medio rilevato sul mercato dei terreni simili.

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato mediante il criterio di stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi.

## Stima sintetica

La stima sintetica si basa sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle pubblicazioni di settore è risultato che attualmente il prezzo corrente di mercato nella zona è di

150 €/mq.

L'area è situata nella periferia di Napoli, in una zona dove sono carenti le varie infrastrutture e servizi. Tenuto conto dei risultati delle indagini effettuate e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore complessivo del cespite.

## Stima del valore di trasformazione

Il metodo di stima del valore di trasformazione si usa in tutti i casi in cui dobbiamo stimare il valore di un bene strumentale, ovvero di un bene che entra all'interno di un processo produttivo. Si parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

$$V_a = V_m - K$$

Dove:

**V<sub>a</sub>** = Valore dell'area

**K** = Costo di trasformazione

**V<sub>m</sub>** = Valore del fabbricato

Ma il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Per cui avremo:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

Dove:

**V<sub>a</sub>** = Valore dell'area

**V<sub>m</sub>** = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

**ΣK** = Costi relativi alla costruzione

**I<sub>p</sub>** = Interessi passivi per anticipazione dei capitali

**P** = Profitto lodo spettante ad un imprenditore ordinario

**r** = Saggio netto di investimenti nel settore edilizio

**n** = Tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

**V<sub>m</sub>** rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile realizzabile sull'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame riportato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

<b>Provincia:</b>	NAPOLI
<b>Comune:</b>	NAPOLI
<b>Fascia/zona:</b>	Suburbana/PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE
<b>Codice di zona:</b>	E44
<b>Microzona catastale n.:</b>	0
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni di tipo economico
<b>Destinazione:</b>	Commerciale

**Valore di mercato minimo:** €/mq 900,00

**Valore di mercato massimo:** €/mq 1800,00

Il **costo della trasformazione** è il costo ordinario che occorre per la completa trasformazione dell'area ed è composto da:

1. **ΣK** (costo delle opere edili) che comprende:
  - **K1** (costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna);
  - **K2** (oneri professionali comprendenti progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - **K3** contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. **Ip** (interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso d'interesse che viene assunto nella misura del 7%);

3. **PI** (profitto lordo di un ordinario imprenditore nella misura del 25% sulla sommatoria dei costi complessivi diretti e indiretti).

Dai calcoli effettuati, basati sulla stima del valore di trasformazione, si ricava un valore medio dell'area edificabile pari a circa 60 €/ mq.

## Conclusioni

Comparando la stima sintetica e quella ottenuta dal calcolo del valore di trasformazione, otteniamo il più probabile valore medio di mercato, pari a

**105 €/mq**

**Per soddisfare il fabbisogno urbanistico relativo agli Standard ex DM 1444/68 sono necessari mq 1568,00 di superficie.**

A compensazione della superficie mancante, si ricorre quindi alla monetizzazione di mq 1568,00 che sarà valutata applicando il prezzo unitario di stima di €/mq 105,00 e sommando ad esso i costi derivanti dalla realizzazione del Parcheggio Pubblico e del Verde Pubblico.

**1568,00 mq x 105,00 €/mq = € 164.640,00**

- **Parcheggio pubblico** DM 1444/68: 1568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq
- **Verde pubblico** DM 1444/68: 1568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq

I valori dei costi parametrici unitari e complessivi di tali opere risultano i seguenti:

CATEGORIA	SUPERFICI (mq)	COSTO UNITARIO (€/mq)	COSTO PARAMETRICO (€)
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	784	97,08	76.111,00
Parcheggio a raso	784	104,02	81.552,00
<b>Tot.</b>	<b>1568</b>	<b>-</b>	<b>157.663,00</b>

STUDIO  
ARCHITETTO  
DIEGO  
MAROTTA

Via Raffaele Morghen n°92  
80129 – Napoli  
Tel: 081/19320695  
e-mail. [architettomarotta@hotmail.com](mailto:architettomarotta@hotmail.com)

P. IVA 07712430631

Il **valore delle aree da monetizzare**, pertanto sarà pari a:

$$\mathbf{€ 164.640,00 + € 157.663,00 = € 322.303,00}$$

Pertanto, allo stesso modo, il valore delle aree di proprietà Privata che saranno cedute al Comune di Napoli sarà pari a:

$$\mathbf{87,00 \text{ mq} \times 105,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.135,00}$$

$$\mathbf{87,00 \text{ mq} \times 97,08 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.445,96}$$

Per cui

$$\mathbf{€ 9.135,00 + € 8.445,96 = € 17.580,96}$$

Napoli, Dicembre 2020

Il Tecnico

Arch. Diego Marotta

