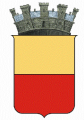




CITTÀ METROPOLITANA
DI NAPOLI

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA



COMUNE DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 27 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER UN'AREA ALL'INCROCIO TRA VIA ARGINE E VIA PRINCIPE DI NAPOLI A PONTICELLI REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO



ELABORATO:

PERIZIE DI STIMA DELLE AREE DA CEDERE

ELABORATO:

Rel.
P.S.

DATA: Maggio 2018

AGGIORNAMENTI: Ottobre 2020

PROPRIETA':

S.A.C.I. Srl

PROMITTENTE ACQUIRENTE :
LIDL ITALIA Srl

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI

Coordinamento: Arch. Giovanni Morra



PERIZIA DI STIMA
RELATIVA AL TERRENO SITO IN NAPOLI
ALLA VIA ARGINE - PONTICELLI,
ISCRITTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 116, PART.429

Il sottoscritto arch. Giovanni Morra, nato a Napoli il 14.01.1966, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli al n.5263, è stato incaricato dal dott. Saviano Francesco, Legale Rappresentante della società SACI srl, con sede in Napoli alla via Scarlatti n.32, c.f. e p.iva 03849220631, proprietaria delle aree riportate al catasto terreni Foglio 116, part.429, di redigere la presente perizia tecnica ai fini di una stima del valore di mercato di una porzione di terreno in argomento relativamente all'anno corrente, pari alla superficie da cedere per standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68.

Tale stima è riferita alla cessione di parte delle particelle in epigrafe al Comune di Napoli per la realizzazione degli Standard ex D.M. 1444/1968 derivanti dall'intervento previsto dal PUA di iniziativa privata denominato "Piano urbanistico attuativo per un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli."

PREMESSA

Ai sensi dell' Art.5, comma2 del D.M. del 2.4.1968 n.1444, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di superficie, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967);

La superficie lorda costruita di riferimento è pari a mq. 2.343,11 pertanto il PUA deve, nel rispetto del sopra citato decreto ministeriale, contenere una superficie da destinare a verde attrezzato pari a mq. 1.874,48

La presente stima stabilisce il valore delle aree oggetto di cessione.

Per svolgere l'incarico conferitogli il sottoscritto si è portato sui luoghi per i necessari accertamenti, nonché presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli per l'acquisizione della documentazione tecnica necessaria ai fini della valutazione di che trattasi, sulla scorta della quale relaziona quanto di seguito riportato.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERIZIATO

L'area del PUA ricade nel quartiere di Ponticelli, lungo la via Argine che è il risultato della bonifica e copertura di un preesistente alveo, attualmente intubato, peraltro motivo per l'imposizione di un vincolo di rispetto paesaggistico dal quale è scaturito l'obbligo di richiedere l'approvazione dell'intervento da parte della competente Soprintendenza BAAPSAE.

L'accesso al lotto avviene attraverso via Principe di Napoli. Complessivamente l'area privata interessata all'intervento misura 8.320 (ottomilatrecentoventi/00) metri quadrati di questi 1.874,48 mq sono oggetto di cessione per standard ai sensi del DM 1444/68. Il progetto prevede la realizzazione di un parco attrezzato per una superficie complessiva di mq. 1.943,00. Pertanto la stima sarà svolta tenendo conto del dato reale di progetto, ovvero per una superficie pari a mq. 1.943,00

DATI CATASTALI

Il lotto di riferimento è riportato nel catasto terreni del comune di Napoli al foglio 116 - P.IIa 429, mq. 8320

DATI URBANISTICI

Il lotto, in riferimento alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione di piano Regolatore vigente dal giugno 2004 (approvato con DPGR n.323/11) , rientra nella zona B – sottozona Bb – espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, zona orientale e

Arch.Giovanni Morra, Piazza Muzii n.11, Napoli

zona nord-occidentale.

L'area rientra anche all'interno dell'ambito n.18 Ponticelli, disciplinato dall'art.149 delle stesse Nta. In tale zona è consentita la predisposizione di un piano attuativo (P.U.A.), anche per quote parti dell'ambito nei limiti normativi previsti, ovvero nel rispetto delle finalità previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito.

L'area è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Testo Unico n. 42/2004 (Legge 1497/1939 e Lg. 431/1985) che prevede una fascia di rispetto paesaggistico di 150 metri per ciascuna sponda. Al contrario, non sussistono vincoli di tipo Idrogeologico, come evidenziato nelle tavole della stessa Variante Generale.

L'area non è inserita nel nuovo limite della zona rossa individuato dalla Protezione Civile in seguito all'aggiornamento del Piano Nazionale di Emergenza per il Vesuvio.

CRITERIO ADOTTATO PER LA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

La sentenza n.181 della Corte Costituzionale del 10 giugno 2011, ha determinato che il punto di riferimento, per la valutazione del valore di esproprio di un terreno incolto o agricolo, destinato dal PRG a Standards urbanistici deve essere l'effettivo valore di mercato.

Il metodo di stima che si ritiene di poter adottare è:

- 1) "Stima sintetica indiretta "

STIMA SINTETICA INDIRETTA

Il metodo utilizzato per la stima è quello indiretto. Questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato del complesso immobiliare potenzialmente

Arch.Giovanni Morra, Piazza Muzii n.11, Napoli

realizzabile sul terreno da valutare, a cui verranno applicati i valori percentuali medi dell'incidenza del costo del terreno così da estrapolare il solo valore del suolo.

I parametri di edilizi, derivati dal Piano e dalle norme di settore, che saranno utilizzati per il calcolo sono i seguenti:

Superficie complessiva del terreno oggetto della cessione. (per standard art.5 DM 1444/68 e per urbanizzazioni primarie)	Mq.2.086
Volume potenzialmente edificabile (Indice di edificabilità * superficie = mc.2*2.086)	mc.4.172
Superficie residenziale corrispondente al volume edificabile = mc/3.10ml	Mq. 1.345,81
Superficie parcheggi pertinenziali dovuti per legge = mc/10	Mq. 417,2

Il valore di mercato degli immobili residenziali edificabili è ricavato da valori espressi dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), il quale ha ritenuto suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione a delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio economiche, di dotazioni di servizi, ecc.), e, per ogni territorio comunale, segmentato in una o più zone omogenee.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ubicate in una medesima zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in **fasce**, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e

rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (**Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale**).

Nel caso in esame possiamo ritenere l'area rientrante nella seguente zona:

Provincia: Napoli

Comune: Napoli

Fascia/zona: Suburbana/PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE

Codice di zona: E44

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori delle tipologie utilizzabili nel caso specifico, riferiti al secondo semestre dell'anno 2019 (secondo semestre) sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore medio (€/mq)
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	1200	1850	1.525
Box	Normale	700	1050	875

Considerato che l'incidenza del costo del terreno, in regime di libero mercato, per una nuova costruzione può variare tra il 10% ed il 30% si assume il valore medio del 20,0% quale percentuale di incidenza da applicare al valore venale del terreno trasformato.

Pertanto il valore del terreno può essere determinato in questo modo:

Sup.resid. lorda * valore medio OMI = Mq. 1.345,81*€ 1.525 = € 2.052.360,25 (A)

Superficie box auto * valore medio OMI = Mq. 417,2*€ 875 = € 365.050 (B)

Totale valore di mercato del bene trasformato= (A)+(B) = € 2.417.410,25 (C)

Valore del terreno = (C) * 20,0 % = € 2.417.410,25 *20,0% = € 483.482,05

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto determinato precedentemente, il valore commerciale delle aree edificabili da cedere al Comune di Napoli - ai fini della realizzazione degli standard ex D.l. 1444/1968 e delle urbanizzazioni primarie (Mq.2.086,00) occorrenti per la realizzazione dell'intervento previsto dal PUA in via Repubblica Marinare può essere definito come segue.

Per Urbanizzazioni secondarie Mq. 2.086,00= € 483.482,05

Pertanto il valore unitario espresso in mq è il seguente:

€ 483.482,05/Mq. 2.086,00 = €/mq 231,77

Napoli, 31 marzo 2020

Il Tecnico

Arch. Giovanni Morra