

# **COMUNE DI NAPOLI**

**Proprietà:**

**ORION Immobiliare s.r.l.**

via Rossi n°79, Volla (NA), p.i. 06930141210

**Attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata  
di cui all'art. 26, co. 5 della Legge Regione Campania n° 16/2004 e  
s.m.i.**

## **PERIZIA DI STIMA SUL VALORE SPECIFICO DELLE AREE A CEDERSI**

**(Valutazione propedeutica ai fini della c.d. monetizzazione)**

Immobile sito in Napoli al Viale Jhon Fitzgerald Kennedy n. 98-108  
ed area retrostante con accesso da Via Barbagallo n.8

per una superficie complessiva di mq 7.145

zone della variante occidentale al PRG del Comune di Napoli:

**nB (per mq. 4.055,00)**

**nFb (per mq. 3.090,00)**

## PREMESSA

Lo scrivente dott.ing Stefano Pisani, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Napoli al n° 10755, ivi domiciliato alla Via Ferrante Imparato n° 495 ha avuto incarico dalla Orion S.r.l. di redigere una stima delle aree in epigrafe "valutate a prezzo di esproprio".

Nella seguente relazione si procederà ad effettuare la stima richiesta e ad illustrare il relativo criterio e metodo adottato.

### 1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

#### *1.1 Consistenza*

La presente Relazione è relativa alla proposta di un "piano particolareggiato di iniziativa privata" da attuarsi in Napoli nell'area individuata dal vigente Piano Regolatore Generale quale "zona nB" e in parte "zona nFb" come disposto dagli artt. 8, 18, nonché ricadenti all'interno della zona d'ambito definita dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Occidentale al PRG di Napoli.

Il Piano Convenzionato ad Iniziativa del privato Proponente prevede la Cessione di Aree per quanto attiene il DM 144/68 a titolo di standards (ex art. 5 D.M. 1444/68)):

- *Per Verde Pubblico* *mq. 1033.80*
- *Per Parcheggi* *mq. 1033.80*

Ai fini del ricorso alla monetizzazione di tali aree, si è convenuto, con l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, di determinare il del valore delle aree da monetizzare quale giusto corrispettivo da compensare in quanto risulta pregiudicata la possibilità della cessione di tali aree all'interno del lotto di proprietà del proponente stesso.

In ragione di quanto sopra esposto, nel seguito si procederà alla stima del costo di esproprio della superficie complessiva di mq. **1033.8= 2067,60 mq.**

### *1.2 Suscettività edificatoria dell'area*

Il vigente Piano Regolatore Generale di Napoli, stabilisce che le previsioni del "Piano Urbanistico" relative all'area in oggetto, devono attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina d'ambito, nonché delle zone e sotto zone definite nella tavola della zonizzazione.

L'area, come detto, è parzialmente ingombra da costruzioni ed è classificata, dal vigente PRG approvato con D.P.G.R.C. n°323 dell'11/6/2004, alla tavola 11 (zonizzazione) nella zona "nB" di cui all'art. 8 e parte in sottozona "nFb" di cui all'art. 18 delle NTA della c.d. Variante Occidentale.

In forza di tale prescrizione, il Proponente, presi opportuni contatti con il Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli ed in particolare con il Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva, ha individuato il tipo di strumento urbanistico da predisporre per la redazione del Piano Urbanistico ad iniziativa privata finalizzato alla conservazione dell'impianto esistente e dei manufatti ancora riconoscibili, valorizzando l'intervento mediante un recupero a parità delle volumetrie legittime esistenti.

### *1.3 Caratteristiche estrinseche ubicazionali*

Il suolo sorge nell'estrema periferia occidentale del Comune di Napoli.

Le caratteristiche ubicazionali del suolo sono assimilabili a quelle della periferia occidentale della città ovvero in zone a tradizione espositiva, ludica e fieristica (ex Mostra d'Oltremare, Multisale Cinematografiche ed Edenlandia per l'appunto) che godono di una buona accessibilità veicolare, e sono connotati da una buona dotazione di servizi ed infrastrutture pubbliche, il verde ed i parcheggi soprattutto.

## **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E LEGITTIMITA' DEI VOLUMI ESISTENTI**

L'area interessata al presente Piano Particolareggiato può considerarsi fondamentalmente come costituita da **due diverse consistenze**.

**La prima area**, con accesso dalla Via Barbagallo n. 8 (erroneamente riportato come civico n. 9 in catasto), è estesa per complessivi mq. 3.090,00 ed è individuata **nel**

**N.C.E.U. alla Sez. CHI foglio 21 p.IIa 723**, relativamente ai soli subalterni di seguito elencati:

**sub. 03**, Cat. A/3, Zona Cens.: 10; Classe: 2; Consistenza: Vani 4,5 vani; sup. catastale: 80 mq; rendita: 859,90 €

**sub 04**, CAT. C/2, Zona Cens.: 10; Classe: 2; Consistenza: 87 mq; sup. catastale: totale 95 mq; rendita: 323,51 €;

**sub 05**, bene comune non censibile, essendo un suolo pertinenziale esclusivo a supporto dei precedenti sub 3 e 4. [vedi tav: Area ricadente in zona nFb. Planimetria Catastale con identificazione dell'area oggetto di PUA]

La seconda area, avente accesso da Viale J.F. Kennedy 98-108, di mq 4.055,00, è individuata al **NCEU** con i seguenti identificativi: **Sez. CHI, foglio 21, p.IIa 69**, cat.D/8, Zona Cens.: 10 A ; rendita: 110.702,54 €.

Il lotto di intervento avrà quindi una consistenza complessiva pari a mq. 7.145, ciò posto, lo stesso è stato rilevato con idonea strumentazione tecnica da parte del geom. Giuseppe Ambrosio che ne ha restituito una planimetria di dettaglio con la precisa indicazione di tutte le consistenze oggetto del trasferimento da parte dell'Ente Mostra alla Orion Immobiliare. Da tale elaborato emerge che l'intera consistenza ascende a complessivi mq. 7.142,80.

Relativamente alle **volumetrie esistenti**, l'area più a nord, individuata nel N.C.E.U. alla Sez. CHI foglio 21 p.IIa 723 è interessata da alcune volumetrie, delle quali è impossibile stabilire la legittimità, riconducibili ai precedenti identificativi catastali di cui al sub 3 e 4. Come già detto, per tali fabbricati è prevista la demolizione.

L'area più a sud, individuata al N.C.E.U. Sez. CHI, foglio 21, part. 69, e N.C.T. Foglio 205, part. 69, è caratterizzata dalla presenza di una **volumetria legittima complessiva pari a 17.251mc.**

La legittimità di tale volumetria è dedotta dai seguenti titoli:

- 1 . Licenza edilizia in sanatoria n.14 del 1975 (pratica n.5/73);
- 2 . Certificato di Agibilità n.35/99;
- 3 . Concessione Edilizia n.689/2003.

Ovviamente la medesima consistenza è quella che l'ufficio del Servizio Pianificazione Urbanistica del comune di Napoli ha certificato inviando la richiesta di parere preventivo alla competente Soprintendenza per l'espressione del preventivo parere ai sensi

dell'art. 16 della L.1950/42.

### **3. CRITERIO DI STIMA**

L'attuale normativa DPR 8 giugno 2001 n° 327 stabilisce che:

1. *l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del quaranta per cento, pari alla somma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, rivalutato ai sensi degli art. 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n° 917 (1) e moltiplicato per dieci (L) (2).*
2. *La riduzione di cui al comma 1 non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione.*

### **4. IL MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI**

La città di Napoli, priva di PRG per circa trent'anni, ha visto risorgere nell'ultimo decennio l'attività edilizia per nuove costruzioni soprattutto in ambito residenziale per cui, ai fini del c.d. settore Terziario, visto il mercato limitato di transazioni interessanti tali insediamenti, per lo più effettuati dal Pubblico nella zona di interesse, risulta difficile individuare all'interno del perimetro della città prezzi corrisposti per compravendite di suoli edificatori a destinazione Terziaria o per Servizi.

Al contrario risultano utili, per la stima, i riferimenti di prezzi di compravendita di suoli edificatori a destinazione analoga avvenuti nei "dintorni" dell'area di intervento. Nella ricerca di tali valori si è tenuto conto che la destinazione dell'area, pur se edificatoria, ha in sé una serie di restrizioni afferenti le destinazioni d'uso delle quali bisogna tenere debito conto ai fini di una corretta valutazione estimativa. Si ricorda infatti il contenuto della nota *PG/2020/378194 del 28/05/2020* le quali sanciscono le condizioni di ammissibilità dell'intervento edificatorio:

“le destinazioni d'uso previste ovvero la conservazione dell'attuale funzione commerciale con negozi di vicinato al piano terra e la funzione congressuale con un centro convegni per la formazione professionale con aule multimediali e attività ricettiva complementare nel nuovo corpo di fabbrica multipiano risultano conformi al combinato disposto tra le prescrizioni della zona e la disciplina d'ambito della Variante Occidentale al PRG di Napoli”

Che equiparano il bene in oggetto alla medesima “sorte” che investe i suoli edificabili con vincolo costitutivo di “attrezzature di quartiere” presenti nel vigente PRG del comune di Napoli.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato si è pertanto fatto riferimento ad un suolo in vendita sul quartiere di Soccavo (a ridosso del quartiere Fuorigrotta) in zona Bb ma destinato a parcheggi e ciò per ottimizzare, a vantaggio della PP.AA. del Comune di Napoli, il valore del corrispettivo economico proposto.



**Terreno edificabile via 4 Novembre, Soccavo, Napoli**

€ 450.000 **4.000 m<sup>2</sup>**  
superficie

**VIA EPOMEO AD. - PERMESSO A COSTRUIRE**  
CROSSIMMOBILIARE filiale AREA FLEGREA propone in vendita nelle adiacenze di via dell' Epomeo area scoperta di 4.000 mq ca. sul quale il Comune di Napoli ha rilasciato permesso a costruire un...

PREMIUM **IN VENDITA** 

CONTATTA  

In tali transazioni i suoli edificatori, con suscettività edilizia paragonabile a quella del suolo in esame, vengono compravenduti con valori unitari mediamente si aggirano nell'intervallo tra i 100 ed 113 €/mq come dall'allegata immagine prelevata sul sito di un'agenzia immobiliare presente sul mercato per suoli edificabili a destinazione preordinata.

(<https://www.immobiliare.it/annunci/89132873/>)

### 5. VALORE DI MERCATO DEL SUOLO IN ESAME

Sulla base di tali considerazioni si può stimare un valore di mercato per il suolo da cedere al Comune pari a 113 €/mq, cui corrisponde un valore complessivo di mq 2067,60 mq\*x 113.00 €/mq = € 233.640 in c.t. Si precisa, che essendo pertinenza di altri edifici, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 del D.P.R.. 917/86 il reddito dominicale è nullo per quanto espressamente sancito.

### 8. COSTO DI ESPROPRIO

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi il costo di esproprio è stimabile in € 233.640,00 (duecentotrentatremilaseicentoquaranta/00)

Napoli 3 Luglio 2021

Ing. Stefano Pisani



A circular blue professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Naples. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI NAPOLI", "PISANI STEFANO", "ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE", and "COL. 10755". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.