



Comune di Napoli
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

approvato con Del. G.M. n. 327/2011 - Decr. Sind. n. 37/2011 - BURC N. 33 del 30/5/2011
 ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 16/2004

INTERVENTO in Z.T.O. Bb - VIA EMILIO SCAGLIONE

ex art. 33 comma 5 e 6 delle N.T.A. della Variante Generale al PRG di Napoli

Elaborato n.	Oggetto	Data
28	Relazione di Stima delle aree per Standard ex D.I. 1444 / 1968 da cedere al Comune di Napoli	Ottobre 2020
		Aggiornamento
		-
		-

Proponenti

AGO.FR.ASS.srl

Salvatore Puzone

Vito Pellegrino

Salvatore Puzone e Loredana Puzone

Progettazione



Studio Ciannella
 Architettura & Urbanistica

Piazza Dante 22, 80135 Napoli

☎ 333.3608168

✉ studio.ciannella@gmail.com

arch. Marco Ciannella



arch. Simona Ciannella



arch. Mario Bettelli



SCAGLIONE IMMOBILIARE srl è delegata dai proponenti alla firma digitale degli atti del PUA ed alla loro trasmissione

PERIZIA SUL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Costituita dalle particelle 367, 368, 457, 369, 460, 218, 637, 295 del foglio 33

del N.C.T. del Comune di Napoli di proprietà

Puzone Salvatore, AGO.FR.ASS.srl, Pellegrino Vito, Puzone Salvatore e Loredana

Il sottoscritto architetto Marco Ciannella, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 1323,
[REDACTED]

premesse

di aver ricevuto dai proprietari delle aree comprese nella Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - presentato come Piano Particolareggiato di Iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 26 comma 2 lett. a) della L.R. Campania 16/2004 ed approvato in via preliminare dal Comune di Napoli con provvedimento del Dipartimento di Pianificazione Urbanistica Prot. PG/2017/171891 del 02.03.2017- l'incarico di redigere una stima del valore delle aree di loro proprietà;

che tale stima è riferita alla cessione di parte delle aree in epigrafe aree al Comune di Napoli per la realizzazione degli Standard ex D.I. 1444/1968,

ciò premesso

con la presente procede alla valutazione del valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili site nel Comune di Napoli in zona Piscinola – Marianella, via Scaglione, relativamente al 2° semestre 2019 e pertanto espone quanto segue.

Localizzazione delle aree

Le aree sono localizzate lungo il confine nord di via Emilio Scaglione (VIII Municipalità), e sono meglio individuate presso il N.C.U. del Comune di Napoli al foglio 33 come riportato nella seguente Tabella e nell'elaborato grafico di cui alla Tavola n. 10 del PUA.

PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	DITTA PROPRIETARIA
367 (parte)	760	PUZONE SALVATORE
368 (parte)	427	PUZONE SALVATORE
457	180	PUZONE SALVATORE
369	1.140	AGO.FR.ASS. srl
460	58	PELLEGRINO VITO
218	1.387	PELLEGRINO VITO
637	11.132	PUZONE SALVATORE e LOREDANA
295	840	PUZONE SALVATORE e LOREDANA
SOMMANO	5.924,00	

Tab. 1)

Caratteri Urbanistici

La Variante al PRG di Napoli classifica le aree oggetto della presente come sottozona Bb, normata dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PRG; che, al comma 5, prevede, tra l'altro, la possibilità di attuazione di un Piano Urbanistico Esecutivo per unità minime di intervento non inferiori a 5.000 mq.

Lo stesso articolo 33, al comma 6, fissa l'indice di fabbricabilità territoriale in 2 mc/mq, mentre le utilizzazioni compatibili sono quelle stabilite dall'art. 21, lettere a), c) e d).

L'area d'intervento è inoltre sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 157 del D.vo 42/2004.

L'intervento residenziale normato dal PUA prevede un volume complessivo di circa mc 12.070 destinati alla residenza, con annessi parcheggi interrati ad un solo livello e dimensionati secondo il rapporto minimo di 1 mq /10 mc stabilito dalla lg. 122/1989.

Il PUA, di complessivi mq 7.064, suddivide l'area in tre lotti, uno destinato alla residenza con superficie di mq 2.847, il secondo destinato agli standard urbanistici previsti dal D.I 1444/1968 per complessivi mq 3.077 e l'ultimo per urbanizzazione primaria di mq 1.140 di proprietà comunale. In pratica la parte privata soggetta al PUA e su cui si valuta il valore è di soli mq 5.924.

Il volume di progetto corrisponde ad una consistenza dell'intervento residenziale pari a 38 appartamenti ognuno dotato di posto auto interrato e cantinola.

Le principali caratteristiche di consistenza dell'area da valutare sono di seguito riassunte nella Tabella n. 2.

CARATTERISTICHE DI CONSISTENZA	
Superficie totale	mq 5.924
Superficie residenziale PUA di progetto	mq 2.847
Superficie da cedere al Comune di Napoli PUA di progetto	mq 3.077
Numero di appartamenti di progetto	n. 38
Numero posti auto in garage	n. 38
Numero cantinole	n. 38

Tab. 2)

Criteri di stima del valore commerciale e Determinazione del valore delle aree edificabili

Si tratta di un'area che possiede il requisito della edificabilità in base allo strumento urbanistico generale (Variante Generale al PRG) ed a quello attuativo (PUA), sempre però sottoposta alla disciplina dell'art.136 del D.vo 42/2004.

L'art. 5 comma 5, del D.Lgs. n.504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree fabbricabili, definendolo come quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. delle aree edificabili.

Quindi si è scelto un criterio sufficientemente oggettivo per la rilevazione dei valori delle aree edificabili nella stessa zona omogenea Bb, tenendo conto dei valori correnti indicati **dall'Agenzia del Territorio** nella sua **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**, come di seguito riportati al 2° semestre 2019:

- **Tipologia:** Abitazioni Civili
- **Stato conservativo:** Normale
- **Fascia/zona:** Codice di Zona: D35 - Frullone - San Rocco - Rione Lieti
- **Microzona catastale:** 0
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Residenziale

- **Valore di mercato minimo:** €/mq di sup. Lorda: € 1.650,00/mq
- **Valore di mercato massimo:** €/mq di sup. Lorda: € 2.500,00/mq
- **Tipologia:** Box
- **Valore di mercato minimo:** €/mq di sup. Lorda: € 1.150,00/mq
- **Valore di mercato massimo:** €/mq di sup. Lorda: € 1.750,00/mq

Sulla base di quanto sopra si è calcolato in prima approssimazione il valore medio risultante dai dati dell'Agenzia:

- **Valore di mercato medio delle unità residenziali:** €/mq di sup. lorda: € 2.100/mq
- **Superficie privata oggetto della perizia:** mq 5.924
- **Superficie lorda delle unità residenziali:** mq 3.820
- **Valore di mercato medio dei box (trattasi di posti auto coperti)** €/mq di sup. lorda: € 1.450/mq
- **Superficie posti auto in garage** (mq 12,50 cad. x n. 38): mq 475

Per determinare il valore degli immobili previsti dal PUA, necessario per definire in conseguenza il valore delle aree, si considerano tutti i costi effettivi da sostenere per l'edificazione (*tenendo presente che siamo in presenza di un PUA che impone la realizzazione di standard e di opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari dei suoli*) e, successivamente, si prenderà come riferimento il valore di mercato degli immobili rispetto a quelli espressi dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018) confrontandoli con quelli analoghi in vendita in zona per determinare, poi, nell'ambito dell'analisi costi/benefici, l'effettivo valore immobiliare e di rimando quello delle aree edificabili.

Per quanto riguarda i **costi da sostenere per rendere effettivamente edificabile l'area** oggetto del PUA, questi sono desunti dalla contabilità allegata alla stesso PUA - *Tavola 29 (Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Quadri Economici)* **per un importo complessivo lordo dichiarato nei Quadri Economici di € 1.017.220** di cui: € 905.160 per la realizzazione diretta degli standard da cedere al Comune (Verde Pubblico attrezzato) ed € 112.060 per la riqualificazione delle aree di proprietà comunale.

A tali costi effettivi vanno aggiunti quelli necessari all'edificazione degli immobili residenziali, comprensivi di garage e delle sistemazioni esterne, il cui valore, come da consolidata esperienza e, trattandosi di unità immobiliari non a carattere propriamente popolare, viene così determinato:

- Per le superfici lorde residenziali € 1.100/mq
- Per le superfici dei posti auto in garage € 300/mq

Costi per l'edificazione dei fabbricati:

- mq 3.820 (solai lordi residenziali come determinati dal PUA) x € 1.100/mq = **€ 4.202.000**
- mq 1.500 circa per garage interrato (posti auto + spazi manovra) x € 300/mq = **€ 450.000**
- Per un **totale costo per la realizzazione degli edifici** previsti dal PUA, pari a **€ 4.652.000**
- Costi del 11% su totale lavori per **spese tecniche e generali** = **€ 500.000**
- Oneri per **Autorizzazione edilizia** = **€ 50.000**
- Oneri per realizzazione del **Verde Pubblico Attrezzato** = **€ 905.160**
- Oneri per la realizzazione delle **Urbanizzazioni Primarie** = **€ 112.060**
- Oneri per compensazione standard non realizzabili (vedi Convenzione Comune)= **€ 309.650**

Pertanto il **totale dei costi da sostenere per l'edificazione di tutto l'intervento** previsto dalla Variante al PUA è pari ad **€ 6.528.870** al netto del valore delle aree.

Valutazione virtuale del valore del terreno edificabile ai fini residenziali

Si ipotizza, in prima approssimazione, un valore a mq del terreno pari ad € 110/mq simile al prezzo medio trattato in altre transazioni prossime all'area d'intervento, prezzo da confermare in fase della presente verifica.

Pertanto il valore immobiliare delle aree residenziali è pari a:

mq 5.924 x € 110/mq = € 651.640 ~ **€652.000**

Valore del costo complessivo dell'intervento: € 7.180.870 c.t. € 7.180.000

Verifica di congruità degli utili commerciali relativi all'intero intervento in relazione ai costi effettivi da sostenere e verifica del valore a mq del terreno edificabile

Ricavi per vendita immobili

Si prendono in riferimento i valori immobiliari medi determinati dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2019), come da precedente tabella, che sono simili ai valori medi effettivi del mercato immobiliare in Zona San Rocco-Scaglione:

- Per residenza: € 2.100/mq lordo
- Per posto auto € 1.000/mq (non trattandosi di box)
- mq 3.820 (solai lordi residenziali come determinati dal PUA) x € 2.100/mq = **€ 8.022.000**
- mq 475 per 38 posti auto x € 1.000/mq = **€ 475.000**

Per un **totale di ricavi** pari a **€ 8.497.000**

Utile netto a detrazione dei costi: € 8.497.000 - € 7.180.000 = **€ 1.317.000**

Incidenza percentuale di utile su intero investimento 18% = € 1.317.000 / € 7.180.000

A questo sono da aggiungere oneri per: costi per interessi bancari, ammortamenti, notarili, tassazioni, ecc., che ridurranno verosimilmente l'utile effettivo pari sull'investimento.

Dalla verifica risulta che la percentuale teorica di utile imprenditoriale del 18% è quella minima per rendere congruo finanziariamente l'investimento immobiliare.

Pertanto il valore ipotizzato di € 110/mq del terreno edificabile risulta congruo e confermato.

Valore delle aree da cedere al Comune per la realizzazione degli standard

Il valore delle aree da cedere al Comune per la realizzazione da parte dei proponenti degli standard (*verde pubblico attrezzato*) è quindi pari a $mq\ 3.077 \times €\ 110/mq = €\ 338.470$

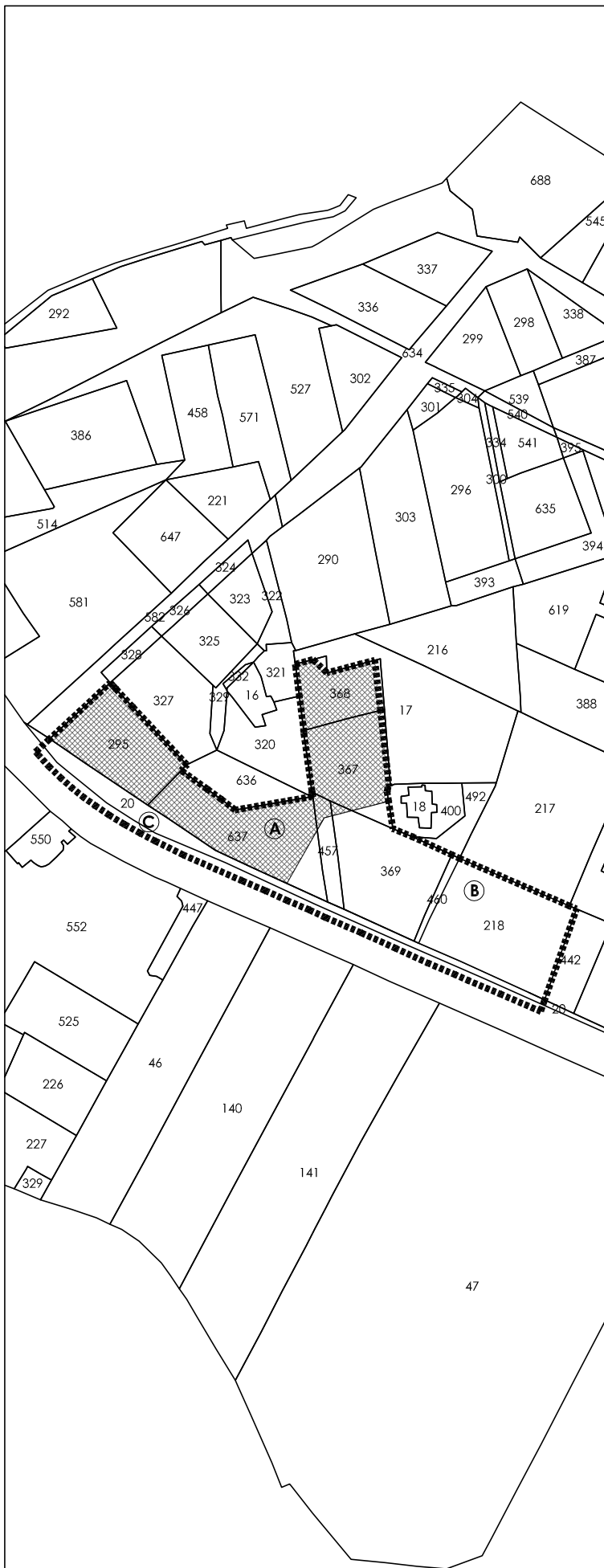
Per quanto riguarda invece il valore delle **aree da cedere al Comune per superfici mancanti per standard, nulla è dovuto** in quanto le aree da cedere sono superiori di mq 117 (mq 3.077 per *verde pubblico* – mq 2.960 *per standard come da dimensionamento urbanistico*).

Napoli, ottobre 2020

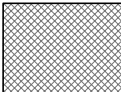
arch. Marco Ciannella



All. A – Stralcio Catastale con localizzazione delle destinazioni d'uso previste dal P.U.A.



SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NEL PUA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICI CATASTALI mq	DESTINAZIONE D'USO PROGETTO		
			LOTTO	SUPERFICIE mq	
33	367 parte di mq 800	760	A	704	PROPRIETÀ PRIVATE
33	368 parte di mq 498	427	A	427	
33	369	1140	A	94	
33	457	180	A	27	
33	637	1132	A	985	
33	295	840	A	840	
Superficie Catastale Privata				3077	
33	20 (parte)	625	C	625	PROPRIETÀ COMUNALE
Marciapide proprietà Comune di Napoli		515	C	515	
Marciapide proprietà Comune di Napoli				1140	

- Limite PUA
-  Aree destinate a Standard Urbanistici ex D.L. 1444/68 da cedere al Comune
- UMI 01** **Lotto A** - Opere di Urbanizzazione Secondaria (Verde Pubblico Attrezzato - 3.077mq)
- UMI 03** **Lotto B** - Intervento Privato (Lotto Residenziale Privato - 2.847mq)
- UMI 02** **Lotto C** - Opere di Urbanizzazione Primaria (Marciapide Esistente e Ampliamento - 1.140mq)

Oggetto e Scala
Allegato A - 1/2000
Aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico su mappa catastale