

PIANO PARTICOLAREGGIATO AD INIZIATIVA PRIVATA

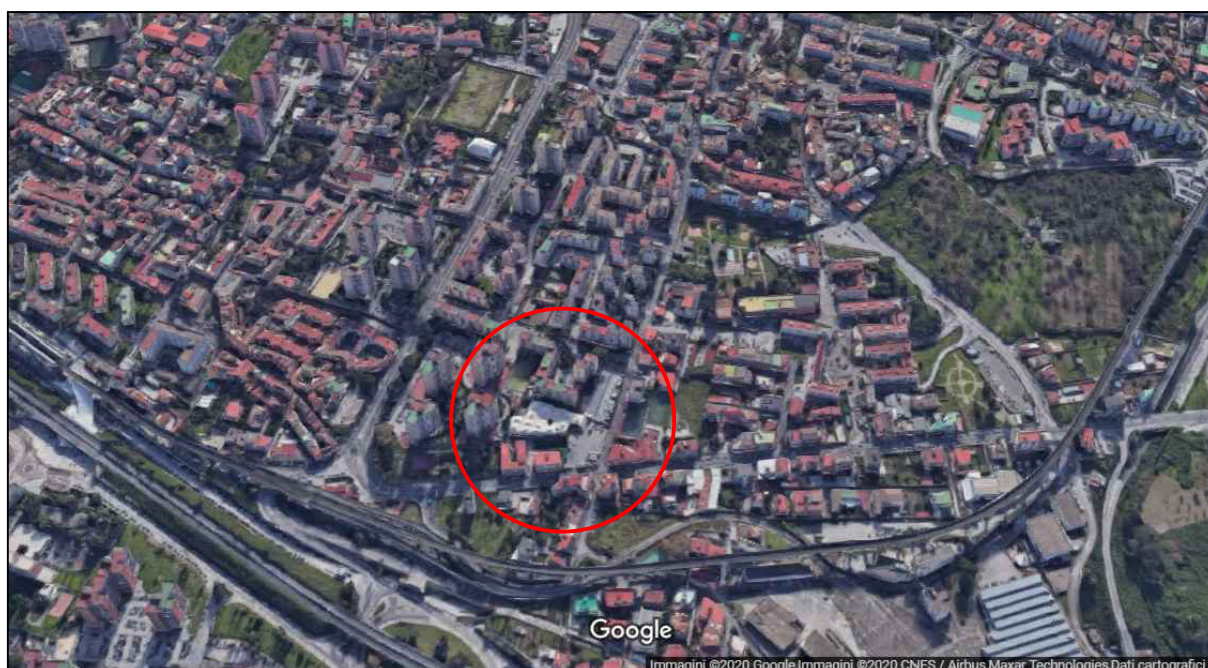
(Piano Urbanistico Attuativo ad iniziativa Privata art. 26 L.R.C. N 16/2004)

Realizzazione di una media struttura di vendita MA/M
ZTO Bb - Via G. A. Campano NTC Foglio 2, particelle 657,1101,1127,1128,1129

PROPOSTA DEFINITIVA DI P.U.A.

(senza valore di P.D.C.)

R.d.P. Arch. Agrippino Graniero 09.01.2023



Soggetto proponente:
COGESTIM srl
Mugnano di Napoli
via Pietro Nenni, 40

Progetto urbanistico:
Arch. Dario Bracci
Villaricca- 80010
Corso Europa,364

Relazioni specialistiche:
Relazione geologica: Dott. Nunzio Capece
Relazione impatto acustico: Arch. Paola Lembo
Relazione trasportistica: Ing. Aurora Napolano
Relazione agronomica: Dott. Agr. Biagio Pagnano



RELAZIONE DI STIMA AREE DA MONETIZZARE

DATA

SCALA

AGG. 09.01.2023

Comune di Napoli

Città Metropolitana di Napoli

Servizio Pianificazione Urbanistica ambientale

P.U.A Piano Urbanistico Attuativo ad iniziativa Privata

(Piano Particolareggiato - art. 26 L.R.C. N° 16/2004)

ZTO Bb – Alla via G.A. Campano

Realizzazione di una media struttura di vendita MA/M

RELZIONE DI STIMA DEL VALORE DELL'AREA PER LA QUANTIZZAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE TOTALE DELLE AREE PER STANDARD

Il sottoscritto Arch. Dario Bracci, nato a Milano il 02.04.1957, residente in Forio (NA) alla via Piscine 14, iscritto all'albo degli architetti della prov. di Napoli al n. 3562 dal 17.12.1984, a seguito di incarico verbale conferitomi dal sig. Antonio Maisto nato a Mugnano di Napoli il 18.08.1973, in qualità di legale rappresentante della società COGESTIM s.r.l. con sede in MUGNANO DI NAPOLI (NA)- 80018 - alla Via P. Nenni 40 al fine di redigere la presente relazione per la determinazione del valore per mq. dell'area oggetto dell'intervento.

La stima del valore dell'area si rende necessaria per quantizzare la monetizzazione totale della 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 – Piano Particolareggiato ad Iniziativa Privata art. 26 L.R.C. senza valore di P.D.C – alla via G.A. Campano a seguito di dettagliato sopralluogo e reperimento della documentazione tecnica idonea alla redazione della presente perizia relaziona quanto segue:

La società COGESTIM s.r.l con sede in Mugnano di Napoli (NA) alla via P. Nenni 40 è proprietaria del seguente appezzamento di terreno, di circa 5.266 mq, ubicato alla via G.A. Campano riportato presso l'agenzia del territorio con i seguenti dati:

foglio 12, part. 657 di are 23 e ca 12 –

foglio 12, part. 1101 di are 13 e ca 75

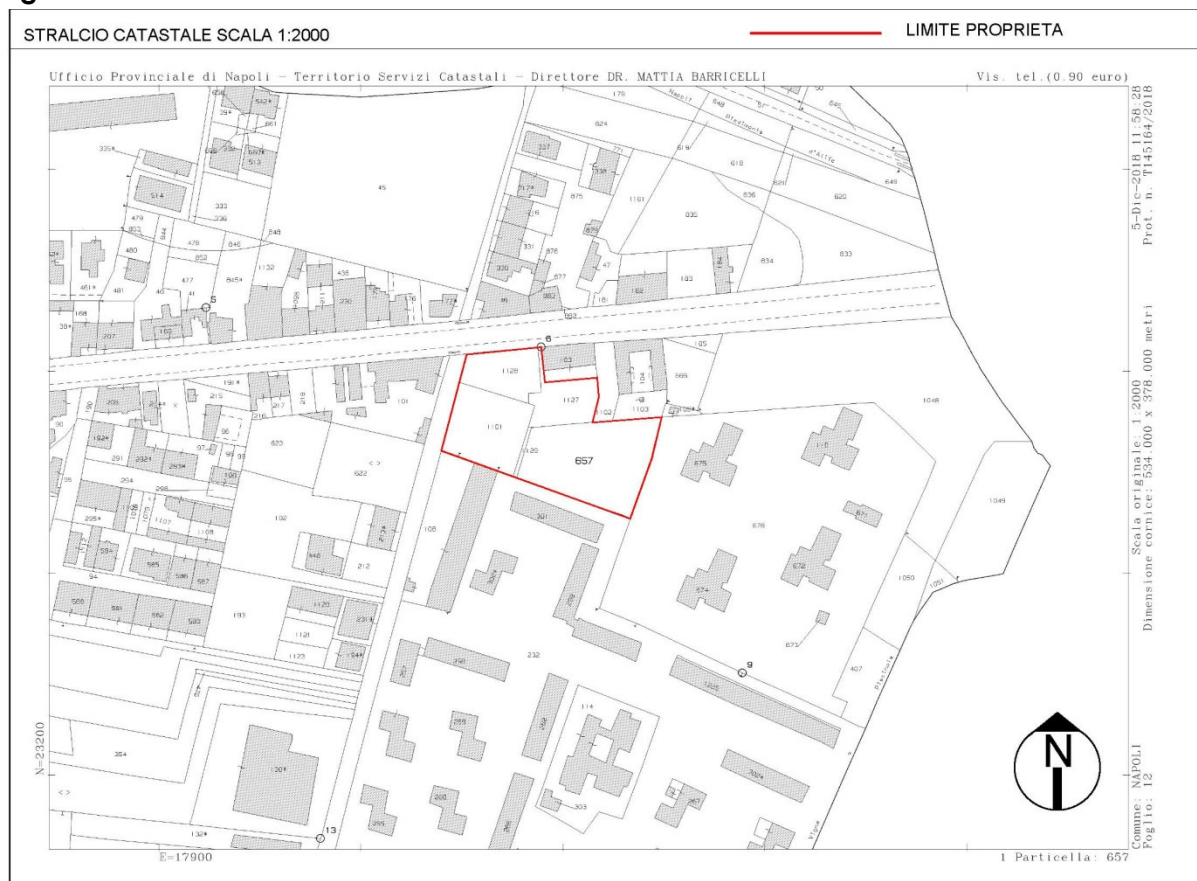
foglio 12, part. 1127 di are 07 e ca 31 –

foglio 12, part. 1128 di are 08 e ca 04

foglio 12, part. 1129 di are 00 e ca 44 –

Per complessive are 52 e ca 66 (mq. 5.266)

Fig. 1 – vax catastale



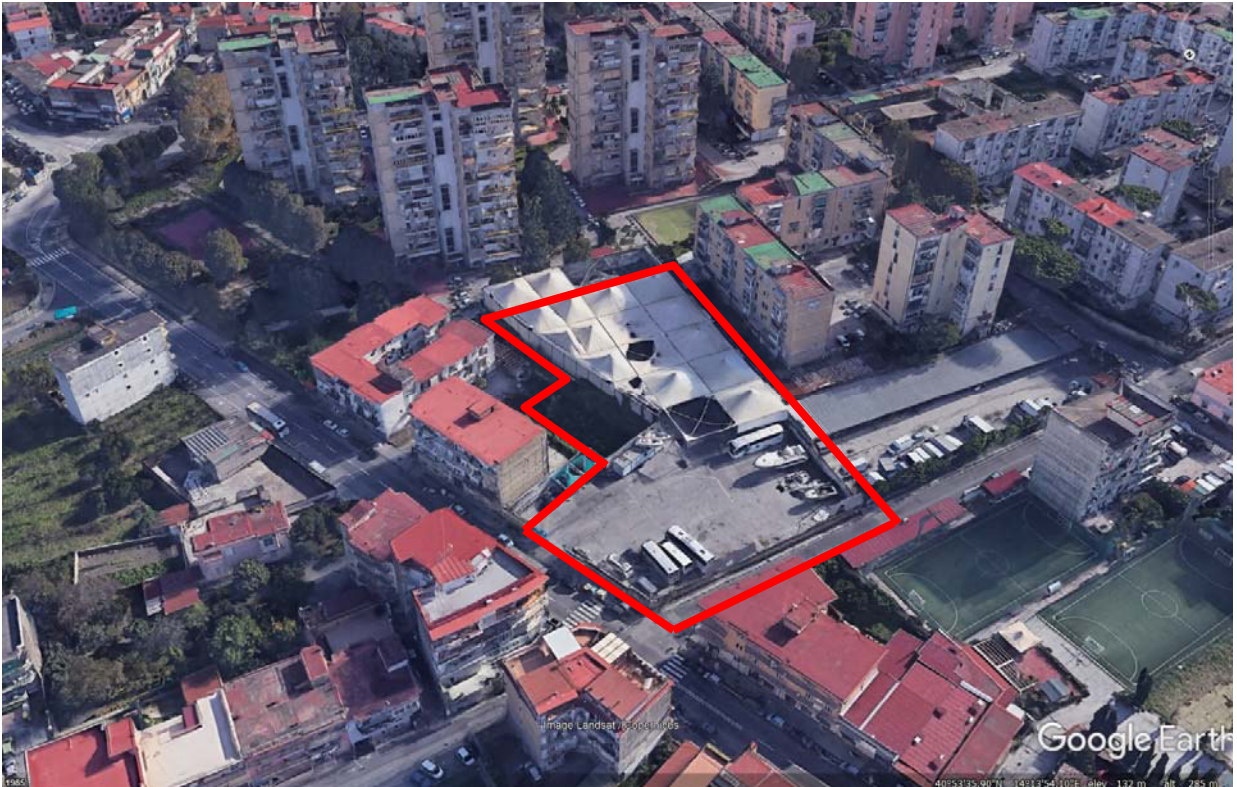
La società COGESTIM s.r.l è divenuta proprietaria con i seguenti atti:

- **Part. 657** - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 21.12.2018 rep.5410 registrazione 1321/1/2019
- **Part.1101**- atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 29/06/2017 rep.3500 registrazione 16125/1/2017
- **Part. 1127** - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 17.04.2019 rep.5916 registrazione 10421/1/2019
- **Part. 1128 – 1129** - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 31.01.2018 rep. 4266 registrazione 2817/1/201

DESCRIZIONE DELL'AREA

Il lotto attualmente è libero e recintato su tutti i lati, in particolare sia sulla via G.A. Campano con fronte di strada di circa 38 mt sia su via dell'abbondanza con fronte strada di 47 mt. il confine è costituito da un muro dell'altezza media di 2,50 mt, in pietre di tufo. Il lotto dispone di un varco carrabile posizionato su via G.A. Campano. La superficie dell'area individuata dalle particelle 657, 1101, 1128 e 1129 è pavimentata con manto in conglomerato bituminoso e priva di alberature mentre la superficie relativa alla part. 1127 (dove erano posizionati gli edifici demoliti) in parte risulta asfaltata e in parte allo stato di terreno incolto

Fig. 2 – visione google area



Il suolo in oggetto si presenta oggi interamente libero da costruzioni, interamente confinato da edifici esistenti sui confini e dalla viabilità comunale esistente via G.A Campano e via dell'abbondanza.

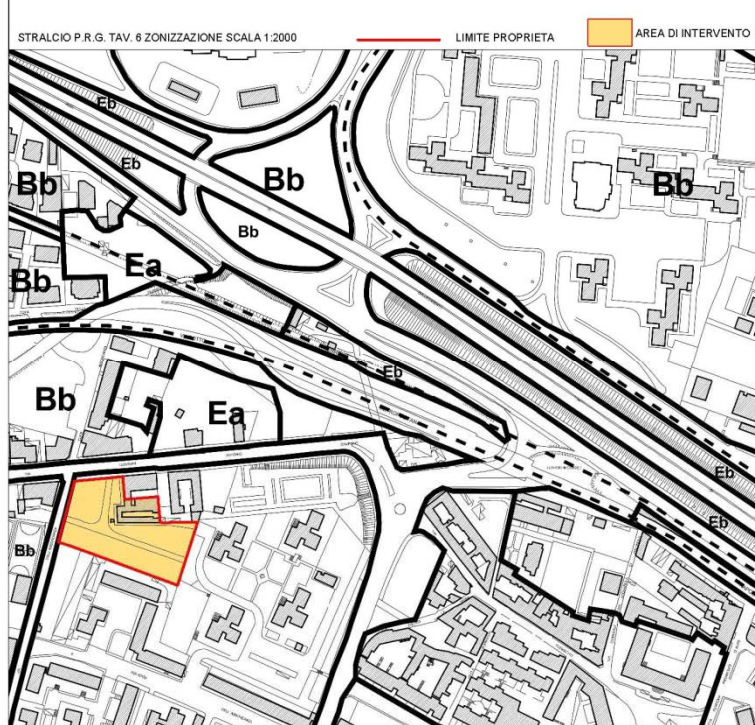
DESTINAZIONE URBANISTICA

4.1 Variante al Piano Regolatore Generale approvata con delibera DPGRC n.º 323/11 dell'11.06.2004

L'area di intervento ricade in Zona B - agglomerati Urbani di recente formazione - sottozona Bb - Espansione recente, del vigente PRG del comune di Napoli. L'art. 33 delle NTA del vigente P.R.G prevede per gli interventi edilizi subordinati all'approvazione di piano urbanistico attuativo i seguenti parametri:

- Sup. minima del lotto: mq. 5.000
- I.F. 2 MC x MQ di superficie
- Dotazione di Standard Urbanistici in conformità all'art. 5 DM 1444/68 (80 mq x 100 mq SL)

Fig. 6 – stralcio PRG



PARAMETRI DI STIMA DEL SUOLO

L'apprezzamento del valore di mercato del presente suolo si realizza con il confronto tra diversi valori, a discrezione dello scrivente, per le particolari condizioni sia ubicazionali che orografiche si ritiene idoneo per una congrua ed attendibile valutazione considerare inoltre i seguenti elementi:

- Edificabilità indiretta del suolo: come riportato nelle norme di attuazione l'edificabilità è soggetta alla preliminare approvazione di un Piano Urbanistico attuativo da parte dell'amministrazione comunale che prevede tra l'altro la cessione di almeno il 20% di suolo per fini pubblici
- Necessità di consistenti opere di sistemazione esterna preliminari per la pendenza del suolo con realizzazione di muri di contenimento e bonifica del suolo dai residui di fondazione delle costruzioni preesistenti oggi demolite nonché opere di impermeabilizzazione che il regolamento comunale prescrive. Si deve infatti tener in conto che la consistenza attuale del fondo da alienare in origine era costituita da diverse particelle di proprietà diverse, su suoli posti a quote altimetriche diverse e che nel tempo sono stati oggetto di edilizia spontanea oggi demolita

STIMA DELL'AREA

La seguente relazione ha lo scopo di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato facendo riferimento all'attualità da applicarsi alla superficie delle aree edificabili o comunque potenzialmente edificabili presenti nel territorio

del quartiere di Piscinola 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, r i lascio 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.

1) Valore di mercato degli atti di acquisto del suolo in avvenuti in data recente.

Part. 657 - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 21.12.2018 rep.5410 registrazione 1321/1/2019 – prezzo della compravendita € 70,00 al mq.

Part.1101- atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 29/06/2017 rep.3500 registrazione 16125/1/2017 - prezzo della compravendita € 30,00 x mq.

Part. 1127 - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 17.04.2019 rep.5916 registrazione 10421/1/2019- prezzo della compravendita € 40,00 x mq.

Part. 1128 – 1129 - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 31.01.2018 rep. 4266 registrazione 2817/1/201 – prezzo della compravendita € 41,00 x mq.

Conclusioni: sulla base degli atti di acquisto, il valore unitario del suolo oggetto della presente perizia, sito nel comune di Napoli individuato dalle particelle:

foglio 12, part. 657 di are 23 e ca 12 ; foglio 12, part. 1101 di are 13 e ca 75
foglio 12, part. 1127 di are 07 e ca 31 ; foglio 12, part. 1128 di are 08 e ca 04
foglio 12, part. 1129 di are 00 e ca 44; per complessive are 52 e ca 66

è di €/mq 60,00 (sessanta,00 euro al mq.)

2) ricerca di mercato

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle pubblicazioni di settore in considerazione che l'area è situata nella periferia di Napoli, in una zona dove sono carenti le varie infrastrutture e servizi è risultato che attualmente il prezzo corrente di mercato nella zona è di **90 €/ mq. (novanta/00 euro al mq.)**

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_a = Valore dell'area

K = Costo di trasformazione

V_m = Valore del fabbricato

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_a = Valore dell'area

V_m = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = Costi relativi alla costruzione

I_p = 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_m 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 riportata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Risultato integrazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Suburbana/MARIANELLA - PISCINOLA
Codice di zona: E33
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: 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 al 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 120 €/mq.

CONCLUSIONI SULLA STIMA DEL VALORE DELL'AREA

Comparando i valori ottenuti:

- valore medio trasferimenti recenti = 60€/mq
- Valore di mercato da indagini immobiliari = 90€/mq
- Valore di trasformazione = 120€/mq
-

Si ritiene che il più probabile valore medio di mercato è pari a

100 €/mq (cento/00 euro al mq.)

CALCOLO MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICO

Per soddisfare il fabbisogno urbanistico relativo agli Standard ex DM 1444/ 68 sono necessari mq 1.220, 00 di superficie.

A compensazione della superficie per standard urbanistici non ceduti, si ricorre quindi alla monetizzazione di mq 1.220,00 che sarà valutata applicando il prezzo unitario di stima di €/ mq 100, 00 e sommando ad esso i costi derivanti dalla realizzazione del Parcheggio Pubblico e del Verde Pubblico.

Valore area : 1.220, 00 mq x 100, 00 €/ mq = € 122.000, 00

Valore opere di urbanizzazione :

- **Parcheggio pubblico D M 1 4 4 4** : 1.220, 00 mq x 0, 5 = 610, 00 mq
- **Verde pubblico D M 1 4 4 4 / 6 8** : 1.220, 00 mq x 0, 5 = 610, 00 mq

I valori dei costi parametrici unitari e complessivi di tali opere aggiornati con la nota PG/2022/704777 del 30.09.2022 risultano i seguenti:

CATEGORIA	SUPERFICI (mq)	COSTO UNITARIO (€/ mq)	COSTO PARAMETRICO
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all' aperto con spogliatoio	610	163,88	99.967, 00
Parcheggio a raso	610	175,60	107.116, 00
Tot.	1.220	-	207.083,00

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

valore area + valore opere di urbanizzazione
= € 122.000,00 + € 207.083,00 = **€ 327.083, 00**
(euro trecentoventisettemilaottantatre/00)

per quanto dovuto ,

Mugnano di Napoli , 31. 10. 2022

In fede
Arch. Dario Bracci