



**COMUNE DI NAPOLI**  
**MUNICIPALITA' 6**  
**PONTICELLI - BARRA - S. GIOVANNI A TEDESCO**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
 DI INIZIATIVA PRIVATA**  
 ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera a)  
 della Legge regionale Campania n° 16/2004  
**LOTTO IN VIA MADONNELLE - PONTICELLI**

**Proponente:**



**ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE Spa**  
 Via Porzio Centro Direzionale Is E3 snc  
 Palazzo Avalon  
 80143 Napoli  
 e-mail: abbatecostruzioni@pec.it

**ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE s.r.l.**  
 Via G. Porzio, Is. E/3 - 80143 NAPOLI  
 Cod. Fisc. P.IVA 07799404216  
 N. REA: 910768

**Progetto:**

COPEC  
 Costruzioni opere edili civili S.r.l.



**COPEC Srl**  
 Via Tino di Camaino,6  
 80128 Napoli  
 e-mail: copec.cantieri@gmail.com  
 tel: +39 0815780779 fax: +39 0812209217  
 Direttore Tecnico: Arch. Michela GENOVESE

Collaboratori:  
 arch. Marta Monti  
 arch. Ruben D'Alessandro

Consulente Legale:  
 avv. Maria Laura D'Angelo



**PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO**

GENERALI

**Perizia di stima delle particelle dell'area del piano**

NOME FILE		AMB. SOFT.	SCALA		
			-		
REV	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
2	03-2016				

				<b>G</b>	<b>06</b>	
--	--	--	--	----------	-----------	--

**COMUNE DI NAPOLI**

**STIMA VALORE DI MERCATO**

**PERITO:** Arch. Michela Genovese

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** Stima di un fondo ubicato nel Comune di Napoli, alla via Madonelle - quartiere Ponticelli.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Michela Genovese, con studio in Napoli alla via Ugo Ricci, 24 ed iscritta all' albo degli Architetti di Napoli al n. 4998, ha eseguito accertamenti tecnici ed ha effettuato sopralluogo presso l'area in oggetto.

L'area è ubicata nel Comune di Napoli – alla via Madonelle, quartiere Ponticelli.

La sottoscritta ha effettuato analisi del mercato immobiliare, consultando notai ed operatori immobiliari. Inoltre la sottoscritta si è recata presso l' ufficio tecnico del Comune di Napoli per le informazioni in merito agli stumenti urbanistici.

La sottoscritta ha redatto la seguente relazione che per una maggiore comprensione, viene così articolata:

PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE DELL' AREA .....	2
INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	4
STIMA DELL' AREA.....	5

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è ubicata nel quartiere Ponticelli, ha accesso da via Madonnelle, ed è inserita nell'ambito 18 del comune di Napoli. Il confine nord dell'area in oggetto è costituito dalla via Mario Palermo, strada a viabilità primaria che raccoglie i flussi veicolari della zona della Marina e di Cercola; nella zona più a sud si snoda l'asse stradale Corso Malta – Acerra.

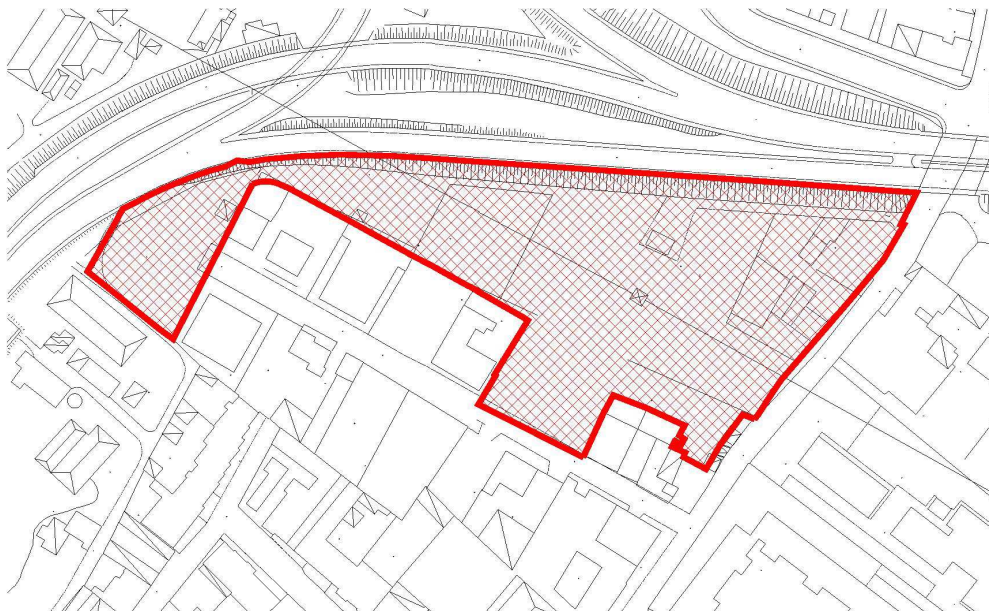
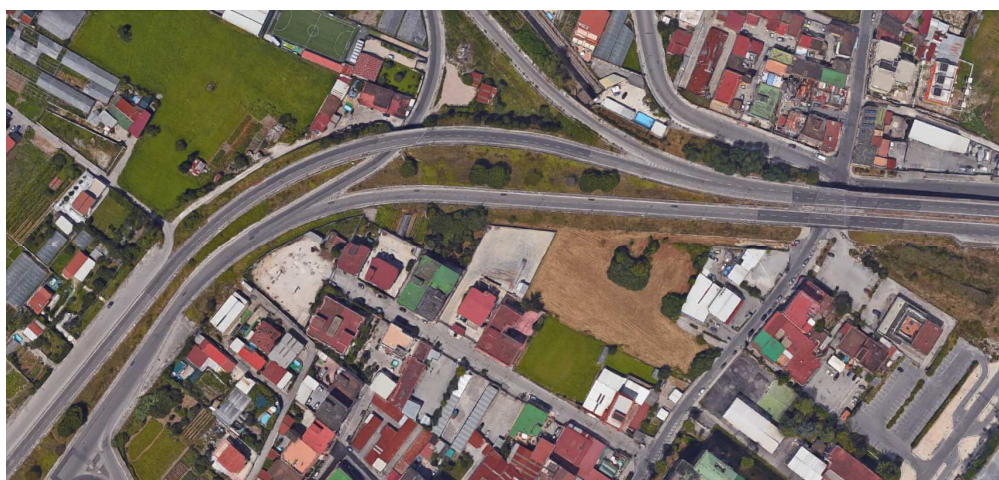


Figura 1 - Planimetria della zona

L'area è riportata nel catasto terreni di Napoli al foglio n. 88 ed è individuata dalle seguenti particelle con superficie catastale totale pari a mq 14.085,00:

- 1026, 1027, 1028, 1029, 349 (ex 1026), 1030 , 735, 736 , 1319 (ex 781), 785, 786, 782,783,784,787,788, 540.



Si tratta di un terreno incolto e l'andamento altimetrico del suolo è sub- pianeggiante. Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico ricopre la totalità dell'area.

Tutta l'area versa in stato di abbandono.

La zona urbana circostante è caratterizzata da tessuto edilizio derivante dagli interventi ex legge 167 misti a edilizia privata. La principale caratteristica è la mancanza di un disegno urbano, da cui deriva il disordine sia morfologico-tipologico che distributivo che accompagna la maggior parte delle aree periferiche della realtà urbana napoletana.

La mancanza di luoghi di socialità e di servizi è sottolineata nella Relazione del Prg vigente, in cui si evidenzia nell'ambito di Ponticelli il deficit pregresso di spazi dedicati all'istruzione (-98.405 mq), di spazi d'interesse comune (-36.430 mq) e pubblici (-424.230 mq), di parcheggi (-42.093 mq).

Si denota principalmente la carenza di aree verdi di uso pubblico e di attrezzature collettive.

Per quanto riguarda i collegamenti pubblici dell'area al resto della città, essi sono costituiti dalle linee di autobus e la stazione di "Madonnelle" appartenente alla Linea n°3 del sistema metropolitano di Napoli della tratta suburbana della Circumvesuviana da Napoli a S. Giorgio a Cremano.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ricade nell'ambito di trasformazione "*n. 18 – Ponticelli*", individuato dal vigente Piano Regolatore Generale e regolato dall'art. 147 e dalla scheda 77 delle relative Norme di attuazione.

L'area ricade in zona omogenea "B–agglomerati urbani di recente formazione" sottozona "Bb– espansione recente" (artt. 31 e 33 delle Norme d'attuazione).

In tale sottozona, come si legge all'art. 33, comma 5, delle Norme di attuazione, sono "[...] consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale".

Al comma 6 del predetto articolo si stabilisce che gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere d'iniziativa sia pubblica che privata; si fissa inoltre l'indice di fabbricabilità territoriale in misura non superiore a 2 mc/mq.

Le utilizzazioni di tali volumetrie possono riguardare, così come specificato al comma 4 del predetto articolo:

- abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive;
- attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità;
- attività per la produzione di servizi connessi con le abitazioni (studi professionali, servizi collettivi ecc.);
- attività per la produzione di servizi (direzionali, ricettive, sportive, culturali, per l'istruzione commerciali all'ingrosso ecc.);
- attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

Non risulta l'esistenza di vincoli di tipo geomorfologico, paesaggistico ed archeologico ed inoltre l'area oggetto d'intervento non ricada in nessuna zona con rischio idraulico, di frana o di rischio atteso.

### **STIMA DELL'AREA**

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del quartiere di Ponticelli del Comune di Napoli.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per 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, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi.

E' stato scelto il metodo sintetico che è quello che sicuramente dà più fiducia e fornisce le maggiori garanzie di realtà, in quanto, nel suo secco e perentorio giudizio, tiene conto di fattori, parametri e sfumature del mercato che spesso sfuggono ad altri metodi di



stima. La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità». Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia

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

**euro/mq 110,00.**

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 di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore complessivo del cespite.

Lo stesso valore si ottiene utilizzando il metodo di trasformazione.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che 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. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$ . Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:  $V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$

dove:  $V_a$  = valore attuale dell'area  $V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione  $\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione  $I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali  $P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario  $r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio  $n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

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

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione .Rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

In particolare il costo della trasformazione ( $C = \Sigma K + I_p + P$ ) e' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

• costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) che si assumono nella misura pari all'24 % del costo di costruzione "K1";



K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a circa 100,00 €/mq.

\*\*\*\*\*

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa si riscontra un prezzo base medio in comune commercio pari a 110,00 €/mq.

Tanto la sottoscritta doveva accertare, riferire e valutare in evasione dell'incarico ricevuto.

Napoli, dicembre 2015

In fede

Dott. arch. Michela Genovese