



Comune di Napoli

DIPARTIMENTO AUTONOMO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 16/2004

INTERVENTO in Z.T.O. Bb - Ambito 18 - Ponticelli - via Mario Palermo

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

A destinazione Residenziale, Commerciale, Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico

Elaborato	Oggetto
T3	<p><i>Relazione di Stima delle aree per Standard ex D.I. 1444 / 1968 da cedere al Comune di Napoli</i></p>
Data	
giugno 2018	

Proponenti

Pellegrino Rosa

S.Abba Immobiliare srl

Pellegrino Rosa

S.ABBA IMMOBILIARE s.r.l.

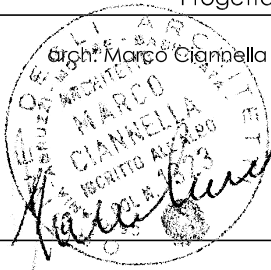
Via Sanga, 10
80143 NAPOLI
Tel. 081 46554512

[Signature]

Progettazione Urbanistica

arch. Marco Ciannella

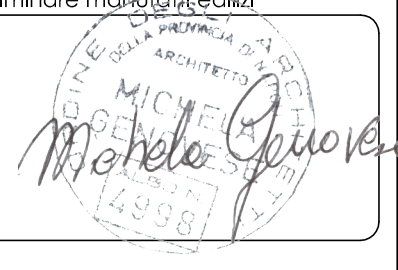
arch. Simona Ciannella



Progettazione preliminare manufatti edili

COPEC srl

COPEC S.r.l.
Il Direttore Tecnico



Studio Ciannella - Architettura & Urbanistica: arch. Marco Ciannella - arch. Simona Ciannella

Piazza Dante 22, 80135 Napoli - telefax 081 5645404 - e.mail: studio_ciannella@libero.it

PERIZIA SUL VALORE MEDIO DELL'AREA PRIVATA OGGETTO DELLA VARIANTE AL P.P.E.

L'area da periziare è costituita dalle particelle 1049 (parte), 105, 51, 1050, 24, 25, 145, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 418 del foglio 87 del N.C.T. del Comune di Napoli di proprietà delle Ditte: Pellegrino Rosa e S.ABBA IMMOBILIARE srl,

Il sottoscritto:

arch. Marco Ciannella, nato a Lecce il 04.02.1946, residente a Napoli con studio in Piazza Dante 22, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.1323, con C.F. CNNMRC46B04E506M,

premessò che

ha ricevuto dai proprietari delle aree comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) l'incarico della redazione di detto Piano da presentarsi come Piano Particolareggiato di Iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 26 comma 2 lett. a) della L.R. Campania 16/2004, in virtù dell'assenso ottenuto dal Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva nei riguardi del Preliminare di Piano e, conseguentemente, di redigere una stima del valore delle aree di loro proprietà.

Tale stima è necessaria per la cessione di parte delle aree private da cedere al Comune di Napoli per la realizzazione degli Standard ex D.I. 1444/1968.

ciò prenessò

con la presente procede alla valutazione del valore medio venale in comune commercio per le aree edificabili site nel Comune di Napoli nella Municipalità 6 (Ponticelli – Barra – San Giovanni a Peduccio), in via Mario Palermo, relativamente al corrente anno 2017 e, pertanto, *espone ed assevera quanto segue:*

Localizzazione delle aree

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - inteso come Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex art. 26. comma 2. lett. a) Lg. Reg. Campania n. 19/2004 – ha una superficie complessiva catastale, tra aree private e pubbliche, di mq 22.900, ed è costituita dai terreni meglio identificati nella successiva Tab. 1 e ricadenti nei fogli 87 del N.C.T. del Comune di Napoli.

Essa è sita in Ponticelli ed è compresa tra le vie Mario Palermo e Botteghelle, ai margini della perimetrazione dell'Ambito 18, come individuato dalla Variante Generale al PRG.

Le aree oggetto della presente stima sono di proprietà privata ed occupano una superficie complessiva di 15.939 mq, come meglio specificato nella seguente Tabella n.1, nella quale sono compresi anche 3.906 mq delle aree destinate a “spazi pubblici” dal PRG .

Tabella 1 – Elenco delle superfici del PUA di proprietà privata			
Foglio	Particella	Ditta	Sup.catastale mq
87	1049 (parte)	PELLEGRINO Rosa	7959
87	105	PELLEGRINO Rosa	84
87	51	PELLEGRINO Rosa	750
87	1050	PELLEGRINO Rosa	1.601
87	24	S.ABBA IMMOBILIARE srl	240
87	25	S.ABBA IMMOBILIARE srl	2.150
87	145	S.ABBA IMMOBILIARE srl	211
87	580	S.ABBA IMMOBILIARE srl	143
87	581	S.ABBA IMMOBILIARE srl	23
87	582	S.ABBA IMMOBILIARE srl	211
87	583	S.ABBA IMMOBILIARE srl	366
87	584	S.ABBA IMMOBILIARE srl	543
87	585	S.ABBA IMMOBILIARE srl	543
87	418	S.ABBA IMMOBILIARE srl	1.115
Totale			15.939

A tali aree private sono da aggiungere mq. 6.961 di aree già pubbliche (marciapiedi, parcheggio, rotatoria all'incrocio stradale, ecc.) oggetto dell'intervento del PUA che dovranno essere riqualificate a spese dei proponenti il Piano Urbanistico.

Caratteri Urbanistici

La Variante al PRG di Napoli classifica le aree oggetto della presente, per mq. 12.033, 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 mq. 5.000, mentre per altri mq.3.906 le aree sono destinate a “Spazi Pubblici”.

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'intervento residenziale normato dal P.P.E. prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di mc. 24.066 destinati alla residenza e al commercio, 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 suddivide l'area in nove lotti, dei quali due sono destinati alle sole *residenze* ed uno alla *residenza* ed al *commercio* per una superficie complessiva di mq. 9.048 , due lotti sono destinati agli *standard urbanistici* previsti dal D.I 1444/1968 da cedere al Comune di Napoli per complessivi 2.245 mq, due lotti sono destinati a *Spazi Pubblici*, come previsto dalla citata Variante Generale al PRG, per complessivi 3.906 mq. ed infine un lotto di mq. 740 destinato a strada privata ad uso pubblico.

Si evidenzia inoltre che 6.961 mq. di aree già pubbliche, oggetto del PUA, dovranno essere sottoposte, a carico dei proponenti, a riqualificazione.

Il dimensionamento urbanistico prevede la cessione di aree per standard pari a 4.980 mq totali.

La soluzione progettuale adottata non ha consentito il recupero di tale quantità nell'ambito della ottimizzazione degli spazi, soprattutto in considerazione dell'elevata quantità di spazi pubblici da realizzare e cedere al Comune, per cui si è limitata la cessione effettiva delle aree a 2.245 mq, mentre si è proposta la monetizzazione dei restanti 2.735 mq.

L'area residua di 6.961 mq, che completa la superficie lorda del P.U.A. è costituita, come detto, da proprietà pubbliche che manterranno le loro funzioni attuali prevedendo il progetto del Piano interventi di manutenzione e riqualificazione a carico dei proponenti e, quindi, non oggetto della presente stima, se non per i costi da sostenere ai fini della valutazione immobiliare dell'area edificabile.

Il volume di progetto corrisponde ad una consistenza complessiva dell'intervento residenziale pari a circa 57 unità abitative, ognuna dotata di posto auto interrato e cantinola oltre a circa 12 unità destinate al commercio al minuto poste al piano terra dell'edificio più grande.

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

Tabella 2 – Caratteristiche di consistenza delle aree di proprietà privata	
Superficie totale proprietà privata di cui mq. 3.906 vincolata a “Spazi Pubblici”	mq 15.939
Superficie territoriale privata PUA di progetto	mq 12.033
Superficie effettiva oggetto delle residenze	mq. 9.048
Superficie da cedere, con realizzazione diretta delle opere o da monetizzare a favore del Comune di Napoli, per Standard Urbanistici ex D.I. 1444/1968	mq 4.980 (*) (*) mq 2.245 in cessione, mq 2.735 da monetizzare
Superficie destinata a “Spazi pubblici”	mq 3.906
Unità abitative di Progetto	57
Garage	57
Cantinole	57
Unità Commerciali	n. 12

Criteria di stima del valore commerciale e Determinazione del valore delle aree .

Si tratta di un'area che possiede il requisito della edificabilità in base allo strumento urbanistico generale (Variante Generale al PRG).

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 anche conto dei valori correnti indicati *dall'Agenzia del Territorio* nella sua *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari*, ridotti rispetto a quelli riferiti al PUA precedentemente approvato, come di seguito riportati:

Primo semestre 2017

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana - Ponticelli

Codice di zona: E32

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato minimo: €/mq di sup. lorda 1.100,00

Valore di mercato massimo: €/mq di sup. lorda 1.700,00

Destinazione: Commerciale

Valore di mercato minimo: €/mq di sup. lorda 270,00

Valore di mercato massimo: €/mq di sup. lorda 540,00

Ai fini di una corretta valutazione dell'area a destinazione residenziale soggetta a PUA in funzione dell'effettiva realizzabilità degli immobili, si tiene conto di altri parametri che intervengono nella definizione del valore venale effettivo delle aree, e più precisamente:

la superficie complessiva di proprietà privata è di **mq 15.939** che, come anticipato, risulta così suddivisa:

- 3 lotti residenziali per totali **mq. 9.048**;
- 2 lotti destinati agli standard urbanistici previsti dal D.I 1444/1968 da cedere a favore del Comune di Napoli per complessivi **mq. 2.245**;
- **mq.2.735** oggetto di monetizzazione per standard mancanti;
- 2 lotti sottoposti a Convenzione (ex art. 56 delle N.T.A. della Variante Generale al PRG) destinati a “*Spazi Pubblici*” dalla citata Variante Generale per complessivi **mq 3.906**.
- 1 lotto destinato a viabilità privata ad uso pubblico.

In definitiva dal PUA si evidenzia:

Superficie effettivamente residenziale : *mq. 9.048*

Superficie lorda di solaio delle unità residenziali: *mq 6.442* (come da Tav. 22 del PUA)

Superficie lorda di solaio delle unità commerciali: *mq 1.340* (come da Tav. 22 del PUA)

Determinazione del valore effettivo delle unità residenziali e commerciali riferite alle superfici lorde di solaio.

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 (primo trimestre 20017) confrontandoli con quelli analoghi in vendita in zona Ponticelli (periferia) 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 edificabile l’area** oggetto del PUA, questi sono desunti dalla contabilità allegata alla stesso PUA (Elaborato T4) **per un importo complessivo di € 1.253.619,67** di cui : € 766.474,64. per la realizzazione diretta degli standard da cedere al Comune (Asilo Nido e Parcheggio Pubblico) ed € 487.145,13 per la riqualificazione delle aree di proprietà comunale.

Non si sono tenuti presenti i costi derivanti dalla realizzazione degli “Spazi Pubblici” (mq. 3.906) previsti dal PRG, in quanto sottoposti a convenzione comunale (ex art. 56 delle N.T.A. della Variante al PRG) ai fini della realizzazione e della gestione diretta di tali spazi (campi di calcetto).

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 commerciali € 450/mq.

Costi per l’edificazione dei fabbricati:

mq. 6.442 (solai lordi residenziali come determinati dal PUA) x € 1.000/mq. =
€ 6.422.000

mq. 1.340 (solai lordi commerciali come determinati dal PUA) x € 450/mq. =
€ 603.000

Per un **totale costo per la realizzazione degli edifici** previsti dal PUA, pari a € **7.025.000,00**

Costi del 10% su totale lavori per **spese tecniche** = € **702.500**

Pertanto il **totale dei costi da sostenere per l’edificazione di tutto l’intervento previsto dalla Variante al PUA è pari ad € 8.981.119,00** (€ 1.253.619 per oneri derivanti dalla realizzazione degli standard e urbanizzazioni pubbliche + € 7.025.000 per oneri derivanti dai costi per la realizzazione degli edifici + € 702.500 per spese tecniche).

Costo totale dell’intervento al netto del valore delle aree : € 8.981.119,00

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.
da confermare in fase di verifica (*valore ricavato anche da analisi comparativa con i prezzi di mercato in zona riferiti ad altri suoli analoghi, pur tenendo presente che dagli atti notarili di acquisto dei terreni oggetto del PUA risulta mediamente un prezzo di € 95/mq.)*

Pertanto il valore immobiliare delle aree residenziali è pari a : mq. 9.048 x € 110/mq. =
€ 995.280,00

Valore del costo complessivo dell’intervento : € 9.976.399/ € 9.976.500,00

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 massimi determinati dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2017, come da precedente tabella), leggermente aumentati, che sono simili ai valori medi effettivi del mercato immobiliare in Ponticelli-zona periferica.

mq. 6.442 (solai lordi residenziali come determinati dal PUA) x € 1.750/mq. =
€ 11.273.500

mq. 1.340 (solai lordi commerciali come determinati dal PUA) x € 600/mq. =
€ 804.000

Per un **totale di ricavi** pari a € **12.077.500**

Utile netto a detrazione dei costi : € 12.077.500 - € 9.976.500= € 2.101.101,00

Incidenza percentuale di utile su intero investimento circa 21%(€ 2.101.101/€ 9.976.500).

Dalla verifica risulta che la percentuale teorica di utile imprenditoriale del 21% è quella minima per rendere congruo l'investimento immobiliare, tenendo presente che tale percentuale è al lordo dei rischi imprenditoriali, dei costi bancari, oneri concessori, ecc.

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

Valore delle aree da cedere al Comune di Napoli

Per quanto riguarda **il valore delle aree da cedere al Comune di Napoli**, ai fini della realizzazione degli standard ex D.I. 1444/1968 occorrenti per la realizzazione di quelle mancanti per mq. 2.735 e previsti dal PUA di via Mario Palermo, si avrà un **importo da monetizzare pari ad € 300.850,00** (mq. 2.735 x € 110/mq.)

Napoli, giugno 2018

Arch. Marco Ciannella

all. A – Stralcio Catastale delle aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico;

all. B –Destinazioni d'uso su mappa catastale delle aree del PUA,




ELENCO DELLE PARTICELLE DA CEDERSI AL COMUNE DI NAPOLI (standard ex D.I. 1444/68) mq 2245


FOGL.	PARTIC.	DITTA	SUPER. CATASTALE	SUPER. DA CEDERE
87	25	S.ABBA Immobiliare srl	mq 2150	mq 205
87	145	S.ABBA Immobiliare srl	211	211
87	580	S.ABBA Immobiliare srl	143	143
87	581	S.ABBA Immobiliare srl	23	23
87	582	S.ABBA Immobiliare srl	211	211
87	583	S.ABBA Immobiliare srl	366	366
87	584	S.ABBA Immobiliare srl	543	543
87	585	S.ABBA Immobiliare srl	543	543

ELENCO DELLE PARTICELLE NORMATE AI SENSI DELL'ART. 56 DELLE N.T.A. VARIANTE GENERALE AL P.R.G. mq 3906

FOGL.	PARTIC.	DITTA	SUPER. CATASTALE	SUPER. DA CEDERE
87	1049 (parte)	Pellegrino Rosa	mq 7959	mq 3676
87	1049 (parte)	Pellegrino Rosa	7959	230

----- Confine P.U.A.

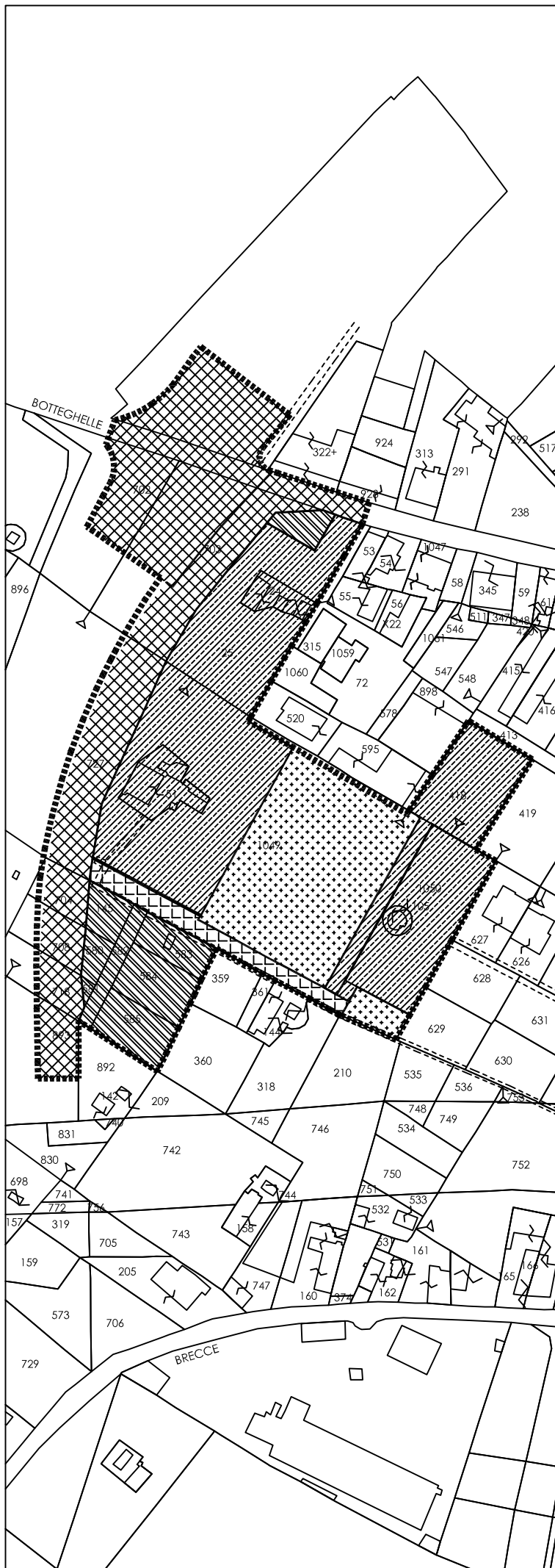
 Aree destinate a Spazi Pubblici come da N.T.A. Variante Generale al PRG e soggette a Convenzione ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. Variante Generale al PRG

 Aree destinate a Standard Urbanistici ex D.I. 1444/68 da cedere al Comune

Oggetto e Scala

Allegato A - 1/2000

Aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico su mappa catastale



DESTINAZIONE D'USO DELLE PROPRIETA'		
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq
PR.PRIVATA	Lotti Residenziali/Commercioli	9048
	Standard D.I. 1444/68	2245
	Spazi Pubblici di Uso Pubblico (art.56 N.T.A. Variante Generale PRG)	3906
PR.PUBBL.	Urbanizzazione Primaria (Rotatoria Incrocio, Recupero Marciapiede Esistente)	6961
	Viabilità privata di uso pubblico	740
TOTALE		mq 22900

----- Confine P.U.A.

Oggetto e Scala

Allegato B - 1/2000
Destinazioni d'uso su mappa catastale