

COMUNE DI NAPOLI

OGGETTO: P.U.A. Piano Particolareggiato di iniziativa privata per un insediamento a destinazione ricettiva.

LOCALITA': S.Giovanni a Teduccio
Via Bernardo Quaranta
In Mappa: Foglio 177
Part.IIe 180-183

Il Proprietario
NAPOLI PROJECT s.r.l.
Via Cimitero trav.privata 73
Brusciano (NA)

NAPOLI PROJECT s.r.l.
Via Cimitero trav. Priv. n. 73
80031 BRUSCIANO (NA)
P. IVA 05807191217



DOTT. ING. MICHELE AUTORINO

OGGETTO :

STIMA VALORE
DELLE AREE

ARCHIVIO

TAV.:

DATA

Giugno 2016

AGGIORNAM.

SCALA

NOTE

OGGETTO: STIMA VALORE DELL'AREA.

Area per PUA situata in Napoli – San Giovanni a Teduccio via Bernardo Quaranta e individuata in catasto terreni Foglio 177 part. 180-183.

Zonizzazione della Variante al PRG tipologia Bb – Espansione Recente.

PREMESSA

Con riferimento all'oggetto, nell'Ambito della Convenzione da sottoscrivere tra la soc. Napoli Project con sede in Brusciano (NA), proponente il PUA ed il Comune di Napoli, l'Ente locale ha richiesto il parere di congruità sulla perizia di stima di parte circa l'importo relativo alla monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree prevista nella convenzione urbanistica. Pertanto il sottoscritto dott.ing. Michele Autorino da Somma Vesuviana via Aldo Moro n.76, su incarico ricevuto, ha proceduto in tal senso.

Il lotto P.U.A. si attua su una superficie di mq 5035,00 a tipologia Bb stante il P.R.G. del Comune di Napoli. Su detto lotto è prevista la realizzazione di un impianto non residenziale per attività ricettiva. Applicando l'indice fondiario di 2,00 mc/mq previsto dalla normativa, è ammissibile la realizzazione di un volume complessivo pari a 10.070,00 mc. L'impianto di progetto avrà un volume complessivo di mc. 10.070,00 e una superficie, destinata all'attività, a lodo di pavimento di mq. 3.004,00.

Pertanto, ai sensi del DM 1444/68 e LR 14/82, è necessario disporre:

- 1.201,60 mq da destinare a parcheggi a raso (3004x0,80x0,50);
- 1.201,60 mq da destinare a verde attrezzato compreso piantumazione, percorsi, pedonali e piste ciclabili (3004x0,80x0,50);

Totale complessiva area da cedere per verde e parcheggi = **Mq. 2.403,20**

STIMA VALORE DELL'AREA

La presente stima stabilisce il valore della monetizzazione alternativa alla cessione, che come previsto dalla Normativa deve essere pari ad una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. Pertanto il valore di monetizzazione dell'area standard è la sommatoria tra il valore di acquisizione di aree per servizi e l'utilità economica per la mancata cessione. L'utilità economica per la mancata cessione è il valore dell'area nuda

priva della capacità edificatoria. Il valore di acquisizione di aree per servizi nella zona ove previsto l'intervento si ritiene, in base ad analisi ed andamento di mercato per la stessa zona, pari a circa €/mq 65,00. Considerato il valori di mercato dei terreni residenziali in base alle valutazioni delle ultime compravendite in zona sono variabili da €/mq. 180,00 ad €/mq. 220,00. La media dei due valori è pari a: $(€.180,00+220,00)/2 = €/mq. 200,00$.

Considerato che il valore dell'area nuda priva della sua capacità edificatoria si ritiene pari ad un 10% del valore di mercato dell'area edificabile si ottiene un valore dell'area priva della capacità edificatoria pari a: $€/mq 200,00 \times 10\% = €/mq 20,00$

Il valore totale a metro quadrato della monetizzazione sarà pertanto pari a:

$€/mq 65,00 + €/mq 20,00 = €/mq 85,00$

Il costo complessivo per l'acquisizione dell'area per parcheggi e verde attrezzato è:

$Mq. 2.403,20 \times €. 85,00 = €. 204.272,00$

