



PERIZIA

TECNICO: Arch. Michela Genovese

OGGETTO: PERIZIA GIURATA DI STIMA PER LE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PUA DI "VIA ATTILA SALLUSTRO, QUARTIERE PONTICELLI, NAPOLI".

PROPONENTE: "Abbate Costruzione ed Ambiente S.p.a."

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Michela Genovese, con studio in Napoli alla via Ugo Ricci, 24 e iscritta all'albo degli Architetti di Napoli al n. 4998, ha ricevuto incarico dalla società "Abbate Costruzione ed Ambiente S.p.a.", con sede in Napoli, Via G. Porzio Is. E\3, P.I. 07799401216, di stimare il prezzo di valore delle aree destinate ad opere di urbanizzazione relative al PUA di via A.Sallustro -Ponticelli per la definizione del calcolo degli oneri .

La sottoscritta ha effettuato analisi del mercato immobiliare, consultando notai ed operatori immobiliari, ed ha redatto la seguente relazione che per una maggiore comprensione, è così articolata:

PREMESSA	1
DESCRIZIONE DELL'AREA	1
INQUADRAMENTO URBANISTICO	2
STIMA DELL'AREA.....	3

1 DESCRIZIONE DELL'AREA

Il suolo in oggetto, ubicato a Napoli nel quartiere Ponticelli, ha accesso da via A. Sallustro, ed è inserito *nell'ambito 18* del Comune. L'area privata è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio n. 161 part.lla n. 674, CL. 3, sup. 6.038,00 mq..

Il suolo è stato acquistato dalla società "Abbate Costruzione ed ambiente S.p.a" il 21-12-2016 con atto del notaio Ludovico Capuano , n. rep.2423 e n. 1503 della Raccolta.



In particolare la proposta del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ricade nel quartiere Ponticelli ed interessa un'area complessiva di **8.506,00 mq.** della quale l'area privata coinvolta è di 6.038,00 mq. ricadente interamente in zona classificata "Bb", mentre la restante superficie di 2.468,00 mq. interessa parti di strade ed aree già di proprietà pubblica. In particolare **1.980,00 mq.** verranno ceduti per la realizzazione di un'attrezzatura pubblica. 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. 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. Per quanto riguarda i collegamenti pubblici dell'area al resto della città, essi sono costituiti dalle linee di autobus e nelle vicinanze c'è 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.

2 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.

3 STIMA DELL'AREA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato" del suolo ubicato nel 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 del suolo è stato determinato utilizzando sia il criterio di stima sintetica comparativa che il metodo di stima analitica di trasformazione. Con il primo metodo sono stati presi in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per suoli simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi. In particolare si allegano altri titoli di proprietà di suoli ubicati nello stesso ambito e con le medesime caratteristiche.

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 a elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia. 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.

Gli atti di compravendita presi per la valutazione e che sono a disposizione, sono:

1. Atto del notaio Fasano n. Rep. 22630 del 22.02-2017 :

1.1 foglio 87 par. 145 are 2,11 euro 25.000,00

1.2 foglio 87 par. 585 are 5,43

foglio 87 par. 582 are 2,11 per 1/5 euro 56.585,00

1.3 foglio 87 par. 580 are 1,43

prezzo di vendita medio **euro 94,70** al mq.

2. Atto del notaio Fasano n. Rep. 22801 del 12.04-2017 :

foglio 87 par. 583 are 3,66 euro 34.770,00

prezzo di vendita medio **euro 95,00** al mq.

3. Atto del notaio Fasano n. Rep. 22023 del 27.07-2016 :

foglio 88 par. 583 mq. 1.269 euro 120.000,00



prezzo di vendita medio **euro 94,56** al mq.

4. Atto del notaio Fasano n. Rep. 22024 del 27.07-2016 :

foglio 87 par. 418 mq. 1.115 euro 105.925,00

prezzo di vendita medio **euro 95,00** al mq. .

Dal confronto dei succitati atti e da indagini effettuate presso notai, agenzie immobiliari e dalle pubblicazioni di settore è risultato che attualmente il prezzo corrente di mercato nella zona, rivalutato all'attualità è di **Euro/mq 110,00.**

Utilizzando il metodo di stima analitica di trasformazione si ottiene il seguente valore.

La stima analitica è 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, ΣK = 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;

ΣK = 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 (ΣK) comprendente:

K_1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K_2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) che si assumono nella misura pari al 24 % del costo di costruzione " K_1 ";

K_3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

• interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

• profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) 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.



Arch. Michela Genovese

Applicando quindi il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a circa 130,00 €/mq.

Sulla base dei valori, desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, si considera il valore maggiore e si può affermare che all'attualità il valore unitario congruo del suolo in oggetto, individuato dalla particella n. 674 del foglio n. 181 del comune di Napoli, è pari a

€/mq. 130,00 (centotrenta euro al mq.) .

Tanta la sottoscritta doveva accertare, riferire e valutare per evasione dell'incarico ricevuto.

Napoli, 5-03-2018

In fede

Dott. arch. Michela Genovese





TRIBUNALE ORDINARIO DI
Ufficio di Presidenza
Ufficio Consulenti Tecnici e Periti



UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI

Cronologico Reg. Asseverazioni n. 14/13/18

In data 5/3/2018, innanzi a Noi sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale Ordinario di Napoli si è presentato il Sig. Arch. MICHELA GENOVESE identificato con CI n° AV6430150 rilasciato da COMUNE NAPOLI il 3/2/2014 il quale, ai sensi della art. 5 R.D. 1922/1366 – DPR. 396/2000 DPR. 445/2000 ha chiesto di giurare la perizia/traduzione:

Traduzione dalla lingua _____ alla lingua _____

DICHIARA:

- 1) di essere esperto nella lingua tradotta in quanto: _____
- 2) di aver ricevuto incarico da: Abbate Costanzini

DICHIARA, ALTRESÌ, CHE IL DOCUMENTO È:

ORIGINALE COPIA COPIA CONFORME

remesse le ammonizioni responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, il costituito giura ripetendo la formula;

“GIURO DI AVER FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE”

Detta perizia/traduzione consta di pagine n. 7 ed allegati n. 1 e viene firmata dal Perito/Traduttore in presenza dell'Ufficio.

Del che è verbale.

Firma Michele Genove



Direttore Amministrativo
 Francesco Di Martino

Il Funzionario Giudiziario